

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y EMPRESARIALES
Departamento de Economía Aplicada III



TESIS DOCTORAL

La política de la vivienda en España: una aproximación histórica

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR

PRESENTADA POR

Juan Van-Halen Rodríguez

Director

Ramón Febrero Devesa

Madrid, 2016



UNIVERSIDAD
COMPLUTENSE
MADRID

TESIS DOCTORAL

**LA POLÍTICA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA:
UNA APROXIMACIÓN HISTÓRICA**

JUAN VAN-HALEN RODRÍGUEZ

DIRIGIDA POR:
PROF. DR. D. RAMÓN FEBRERO DEVESA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA APLICADA III

SOMOSAGUAS, NOVIEMBRE 2015

*A Myriam, María, Lucía, Sofía y Mencía,
que me han acompañado en este intenso camino*

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo se debe enteramente a la insistencia y a la confianza sin límites de mi Director de Tesis, maestro y amigo Ramón Febrero Devesa, con quien tengo una profunda deuda de gratitud. A través de nuestras largas conversaciones ha sabido guiarme a través de la Política de la Vivienda de la última centuria, desde su racionalidad optimizadora.

Quiero agradecer especialmente sus imprescindibles aportaciones, permanente estímulo y acertados consejos a Fernando Nasarre y de Goicoechea, compañero de muchos años y amigo entrañable, que ha sido y es protagonista de tantas páginas de esta historia. Fernando ha creído en este proyecto tanto como yo.

Especial reconocimiento merece Anselmo Menéndez, Subdirector General de Política y Ayudas a la Vivienda y colaborador indispensable, que ha aportado su valiosa experiencia y no menos valiosos datos en algunos capítulos.

Quiero también dejar constancia de mi agradecimiento a mi padre, por su permanente ánimo, a mi madre que ha aprendido sobre política de vivienda corrigiendo pruebas, y, sobre todo, a mi esposa Myriam, que ha compartido y padecido largas horas de trabajo, y sin cuya ayuda no habría podido concluir esta Tesis. Y de manera muy especial, a mi hermana Irene, sin cuya preocupación y permanente recordatorio no habría cumplido con los plazos y trámites administrativos.

Por último, mi agradecimiento a todos los profesores del Departamento de Economía Aplicada III (Política Económica), con quienes he compartido años de clases, y que han estado siempre dispuestos cuando ha sido preciso.

ÍNDICE DE TABLAS E IMÁGENES

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Asunción de competencias de vivienda en los Estatutos de Autonomía	31
Tabla 2. Instrumentos de la política de vivienda	54
Tabla 3. Subrogaciones en la LAU de 1994	75
Tabla 4. Crédito Oficial en 1962	77
Tabla 5. Financiación a la vivienda y construcción (% sobre total)	80
Tabla 6. Participación de las entidades financieras en los Planes 1981-1983 y 1984-1987	82
Tabla 7. Financiación a la Vivienda de Protección Oficial (% sobre total)	83
Tabla 8. Clasificación de las ayudas presupuestarias de la política de vivienda	85
Tabla 9. Gasto fiscal en vivienda en los PGE 2010-2016	95
Tabla 10. Ministerios competentes en materia de vivienda (1883-2015)	107
Tabla 11. Ministerios, Ministros y Planes de Vivienda (1957-2015)	112
Tabla 12. Direcciones Generales con competencias en vivienda (1957-2015)	114
Tabla 13. Gasto público directo de la política de vivienda (%)	119
Tabla 14. Gasto público directo de la política de vivienda (en millones de euros)	120
Tabla 15. Promotores públicos de vivienda estatales	121
Tabla 16. Colonias de hotelitos en Madrid que perviven contruidos con la legislación de Casas Baratas..	161
Tabla 17. Proyectos de la Fiscalía Superior de la Vivienda (obras nuevas y obras de reformas)	174
Tabla 18. Viviendas proyectadas y puestas en servicio controladas por la Fiscalía	176
Tabla 19. Renta mensual de las viviendas bonificadas en Madrid, Ley de 1944	179
Tabla 20. Renta mensual/m ² útil de las viviendas bonificadas en Madrid, Decreto-Ley de 1948	180
Tabla 21. Viviendas de renta reducida y renta mínima según superficie	186
Tabla 22. Beneficios y ayudas estatales a las viviendas de renta limitada	190
Tabla 23. Objetivos del Plan Nacional de Vivienda 1956-1960	201
Tabla 24. Objetivos del primer año del Plan Nacional de Vivienda 1956-1960	202
Tabla 25. Renta Nacional, inversión y viviendas protegidas terminadas 1951-1959	204
Tabla 26. Inversión y viviendas protegidas terminadas	205
Tabla 27. Número de viviendas protegidas e inversión prevista en el Plan 1961-1976	212
Tabla 28. Número de viviendas protegidas cuatrienio 1962-1965	215
Tabla 29. Viviendas protegidas terminadas por cuatrienios (1961-1976).....	222
Tabla 30. Anualidades de los préstamos cualificados de las viviendas sociales	229
Tabla 31. Precio de las viviendas sociales	230
Tabla 32. Viviendas protegidas terminadas 1970-1984	236
Tabla 33. Viviendas protegidas terminadas por quinquenios 1970-1984	237
Tabla 34. Objetivos del Plan Trienal 1981-1983	242
Tabla 35. Objetivos del Plan Cuatrienal 1984-1987.....	249
Tabla 36. Financiación anual prevista en el Plan Cuatrienal 1984-1987	249
Tabla 37. Tipos de subsidiación en función de los ingresos de los adquirentes	251
Tabla 38. Objetivos de los Programas 1988, 1989, 1990 y 1991	256
Tabla 39. Objetivos de los Programas 1988, 1989, 1990 y 1991	256
Tabla 40. Tipos subsidiados de los préstamos cualificados en el Plan 1992-1995	275
Tabla 41. Objetivos convenidos y financiados Plan 1992-1995	282

ÍNDICE DE TABLAS E IMÁGENES

Tabla 42. Objetivos convenios y financiados Plan 1996-1999	289
Tabla 43. Subsidiación de préstamos Plan 1998-2001	294
Tabla 44. Subsidiación de préstamos de VPT Plan 1998-2001	295
Tabla 45. Duración del subsidio reforzado del préstamo (años) Plan 1998-2001	295
Tabla 46. Subsidios préstamo cualificado al promotor para alquiler. Plan 1998-2001	296
Tabla 47. Objetivos convenidos y financiados Plan 1998-2001	303
Tabla 48. Coeficiente corrector de ingresos familiares Plan 2002-2005	307
Tabla 49. Subsidiación de préstamos Plan 2002-2005	309
Tabla 50. Subsidiación reforzada de préstamos Plan 2002-2005	309
Tabla 51. Ayuda Estatal Directa a la Entrada Plan 2002-2005	310
Tabla 52. Ayuda Estatal Directa Especial a la Entrada Plan 2002-2005	310
Tabla 53. Subsidiación de préstamos Plan 2002-2005	311
Tabla 54. Subsidiación de préstamos, Grupo 0. Plan 2002-2005	318
Tabla 55. Subsidiación reforzada de préstamos, Grupo 0. Plan 2002-2005	318
Tabla 56. Subsidiación de préstamos a partir de junio 2004, Plan 2002-2005	320
Tabla 57. Objetivos convenidos y financiados Plan 2002-2005	321
Tabla 58. Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior Plan 2005-2008	326
Tabla 59. Tipos de viviendas protegidas Plan 2005-2008	327
Tabla 60. Subsidiación de préstamos Plan 2005-2008	327
Tabla 61. AEDE para familias numerosas Plan 2005-2008	328
Tabla 62. AEDE para situaciones específicas Plan 2005-2008	328
Tabla 63. Subsidiación viviendas alquiler Renta Básica Plan 2005-2008	330
Tabla 64. Subsidiación viviendas alquiler Renta Concertada Plan 2005-2008	331
Tabla 65. Subvención viviendas alquiler Plan 2005-2008	331
Tabla 66. AEDE para municipios singulares Plan 2005-2008	333
Tabla 67. Subsidiación adquisición vivienda usada. Municipios singulares. Plan 2005-2008	334
Tabla 68. Subvenciones urbanización de suelo Plan 2005-2008	339
Tabla 69. Renta básica de emancipación (datos acumulados)	343
Tabla 70. Objetivos convenidos y financiados Plan 2005-2008	344
Tabla 71. Subsidiación préstamos convenidos Plan 2009-2012	349
Tabla 72. Subvención promoción alquiler a 25 años Plan 2009-2012	350
Tabla 73. Subvención promoción alquiler a 10 años Plan 2009-2012	350
Tabla 74. Subsidiación préstamos cualificados adquirentes (euros) Plan 2009-2012	354
Tabla 75. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (euros) Plan 2009-2012	354
Tabla 76. Ayudas RENOVE a la eficiencia energética Plan 2009-2012	362
Tabla 77. Grupos para ayudas a la urbanización de suelo Plan 2009-2012	364
Tabla 78. Subvenciones a la urbanización de suelo Plan 2009-2012	364
Tabla 79. Objetivos convenidos y financiados Plan 2009-2012	366

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Placa identificativa en una de las viviendas de renta limitada	195
Imagen 2. Necesidades de viviendas del Plan 1961-1976	212
Imagen 3. Programación del Plan 1961-1976	213
Imagen 4. Desarrollo del Plan 1961-1976 en el Primer Cuatrienio	215
Imagen 5. Esquema del Plan 1961-1976 en el Primer Cuatrienio.....	223

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	11
PARTE I. VIVIENDA E INTERVENCIÓN DEL ESTADO	19
Capítulo 1. La vivienda como derecho	21
1.1. La vivienda como bien preferente	21
1.2. El derecho a la vivienda en los tratados internacionales	22
1.3. El reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda	26
1.4. La necesidad de intervención de los poderes públicos	29
1.5. Marco competencial en el Estado Autonómico	30
Capítulo 2. Vivienda y política económica	39
2.1. Objetivos	39
2.1.1. Objetivos sociales	41
2.1.2. Objetivos económicos	46
2.1.3. Objetivos territoriales	51
2.2. Instrumentos	54
2.2.1. Instrumentos normativos	54
2.2.1.1. La calificación de actuaciones protegidas	54
2.2.1.2. Política de suelo: la reserva de suelo para viviendas protegidas	57
2.2.1.3. La regulación del mercado del alquiler	64
2.2.2. Instrumentos financieros: la financiación cualificada	76
2.2.3. Instrumentos presupuestarios	84
2.2.3.1. Ayudas directas: subvenciones y subsidiaciones	85
2.2.3.2. Ayudas indirectas: bonificaciones fiscales	88
2.3. La planificación económica de la vivienda	97
2.4. Los actores de la política de vivienda	102
2.4.1. La política de vivienda en la organización del Estado	103
2.4.2. El papel de las comunidades autónomas	116
2.4.3. La promoción pública de viviendas	121
PARTE II LOS PLANES DE VIVIENDA	
Capítulo 3. Orígenes de los planes de vivienda	135
3.1. Política de casas baratas	135
3.1.1. Ley de casas baratas de 1911	135
3.1.2. Ley de casas baratas de 1921	145
3.1.3. Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924	154
3.1.4. Decreto-Ley de casas económicas de 1925	158
3.1.5. Ley Salmon de 1935	162
3.2. Régimen de viviendas protegidas	166
3.2.1. Ley de 1939	166
3.2.2. Plan de Viviendas 1944-1954	175
3.3. Legislación de viviendas bonificadas	177

ÍNDICE

3.4.	Viviendas de tipo social	184
3.5.	Viviendas de renta reducida y de renta mínima	185
3.6.	Viviendas de renta limitada	187
Capítulo 4. Primeros planes de vivienda		197
4.1.	Planes de vivienda y política de desarrollo	197
4.1.1.	Plan Nacional 1956-1960	198
4.1.2.	Plan Nacional de la vivienda 1961-1976	208
4.2.	La política de vivienda social de 1976-1978	224
4.2.1.	Real Decreto-Ley 12/1976, de 30 de julio	225
4.2.2.	Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre	232
4.3.	Los planes de transición	237
4.3.1.	Plan Trienal 1981-1983	239
4.3.2.	Plan Cuatrienal 1984-1987	245
4.3.3.	Programas 1988-1991	256
Capítulo 5. Los planes de vivienda en el Estado de las Autonomías		269
5.1.	Plan 1992-1995	269
5.2.	Plan 1996-1999	283
5.3.	Plan 1998-2001	290
5.4.	Plan 2002-2005	304
5.5.	Plan 2005-2008	323
5.6.	Plan 2009-2012	346
Capítulo 6. El cambio de modelo: Plan 2013-2016		369
6.1.	Hacia un nuevo modelo de política de vivienda	369
6.2.	Nuevo marco legal	371
6.2.1.	Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas	372
6.2.2.	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	375
6.3.	Plan 2013-2016	379
6.4.	Estrategia española para la rehabilitación energética en el sector de la edificación	390
CONCLUSIONES		393
BIBLIOGRAFÍA		401
RESUMEN (español e inglés).....		409
ANEXOS		413

INTRODUCCIÓN

Se ha escrito que una buena introducción debe ser capaz de ahorrar la lectura del texto completo. Sin pretender llegar a este extremo, me limitaré a intentar responder a dos cuestiones: en qué consiste este trabajo y por qué puede tener algún interés.

A la primera cuestión quiere responder el título de esta tesis doctoral. Cuatro palabras contenidas en este título nos permiten entender lo que es este trabajo, y también lo que no es: política, vivienda, España y aproximación histórica.

En primer lugar, se trata de una investigación sobre la política de la vivienda, entendida en el sentido amplio al que se refería el profesor Pérez Botija, en 1960, cuando escribía en el prólogo a la tesis de Agustín Cotorruelo sobre *“La política económica de la vivienda en España”*¹, que *“la vivienda no es solo un problema económico. Hay en él, auténtica problemática político-social, ética y hasta ecológica”*. La vivienda es, efectivamente, un fenómeno complejo con implicaciones sociales, culturales, jurídicas, políticas y medioambientales. Más allá de la política económica de la vivienda, la tesis analiza la política de la vivienda desde estos distintos ángulos.

En segundo lugar, el trabajo se centra en la política de vivienda en España, como ámbito geográfico del estudio y como elemento diferenciador de otras políticas de vivienda, es decir, la política española de la vivienda. Porque presenta una serie de características propias y diferenciales que la

¹ Pérez Botija, E. en el Prólogo a *La Política Económica de la Vivienda en España* de Cotorruelo, A., ESIC, Madrid, 1960.

distinguen de las políticas de vivienda de otros países de nuestro entorno, y que permiten explicar algunas de las diferencias que caracterizan a nuestro mercado de la vivienda: España tiene uno de los porcentajes más elevados de viviendas en propiedad de la UE (78%), uno de los mayores parques de viviendas vacías (14%) y una escasa cultura del alquiler y la rehabilitación.

Y en tercer lugar, el estudio se aborda desde una aproximación histórica, con el objetivo de estudiar la política de vivienda como un proceso a lo largo del tiempo. No se ha pretendido hacer un análisis estadístico, ni empírico ni teórico, sino un análisis histórico que permita comprender las distintas cuestiones que inciden sobre la vivienda, y entender las razones detrás de los cambios producidos.

Como en cualquier investigación, el punto de vista del investigador aporta una particular óptica al estudio. En este caso, el estudio es tributario de mi experiencia en el campo de la política de vivienda, donde he podido participar, desde la administración central y autonómica, en el diseño y gestión de algunas iniciativas públicas en materia de vivienda desde el año 2000. Es inevitable, por tanto, que el punto de vista del policy maker está presente en el tratamiento de los temas y en el origen de la elección del objeto de la investigación, desde mi preocupación por entender la evolución de las políticas de vivienda desde sus primeras formulaciones.

De los distintos instrumentos a través de los cuales se produce la intervención del Estado es el mercado de la vivienda: regulación (fundamentalmente de los alquileres y del mercado financiero), ayudas indirectas (a través de incentivos fiscales a la compra o al alquiler) y ayudas directas (principalmente en la forma de préstamos cualificados, subvenciones y subsidiaciones), el estudio se centra en éstas últimas, particularmente en su implementación a través de los Planes de Vivienda.

La intervención pública para resolver el problema de la vivienda surge en España a finales del siglo XIX, en el contexto por la preocupación de la situación de la nueva clase obrera surgida de la revolución industrial –dentro de la llamada “cuestión social”–, que cristalizó en la Comisión de Reformas Sociales de 1890, germen del Instituto de Reformas Sociales (1903). Antes se habían producido intentos de regular los precios de los alquileres (Autos acordados de 1564 y 1792).

La necesidad de abordar el problema de la vivienda se tradujo en la Ley de Casas Baratas de 12 de junio de 1911, primera norma legal de la política de la vivienda. El objetivo fue fomentar la construcción de viviendas para la clase trabajadora a través de la expropiaciones forzosas de suelo, exención de la contribuciones e impuestos durante 20 años, subvenciones y la autorización al Banco Hipotecario y a las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad de conceder préstamos hipotecarios para este fin.

El sistema de ayudas se fue perfeccionado (Ley de Casas Baratas de 1921 y Decreto-Ley de 1925 relativo a la construcción de casas económicas) –con más ayudas y nuevos beneficios como la garantía de renta– hasta la Ley de 19 de abril de 1939, que supone el origen de la vivienda protegida y la creación del Instituto Nacional de la Vivienda. Aquí nace un original sistema basado en la calificación de unas viviendas (protegidas) con limitaciones de precio y renta, que por serlo cuentan con un sistema de ayudas (con el tiempo, se limitará la renta de los beneficiarios). Este sistema se ha mantenido hasta nuestros días, configurando un original modelo de política social de vivienda: las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

Hay que esperar más de quince años para la puesta en marcha del primer Plan Nacional de Vivienda 1956-1960. Siguiendo el mandato de la Ley de 15 de julio de 1954, el Instituto Nacional de la Vivienda formula un *plan general de construcción de viviendas de renta limitada*, basado en un análisis

de necesidades presentes y futuras y de los recursos disponibles, con unos objetivos a 5 años. Sorprende este primer Plan de Vivienda por su nivel de detalle, llegando a valorar las capacidades de la industria (productos siderúrgicos, cemento y otros materiales) para cumplir los objetivos propuestos, la construcción de 550.000 viviendas.

Desde entonces, los planes de vivienda han sido la principal herramienta de la política de vivienda, y desde luego la principal vía para entender la evolución de las distintas políticas. Aunque desde el punto de vista cuantitativo las ayudas directas (subvenciones y subsidiaciones) han cedido peso, en las últimas décadas, antes las ayudas fiscales –en los últimos siete años, las ayudas directas supusieron el 15% del gasto total del Estado en vivienda–, sin embargo permiten matizar adecuadamente la orientación de la política de vivienda (tipos de ayuda, beneficiarios, precios máximos).

Se han sucedido 11 planes de vivienda hasta el último y vigente Plan 2013-2016. El estudio de estos planes –y de sus antecedentes antes mencionados– nos permite conocer y entender los objetivos, motivaciones y resultados de la política de vivienda de una centuria (desde la Ley de Casas Baratas de 1911).

Dos hitos marcan las fronteras a la hora de clasificar los planes: la Constitución Española, al elevar a rango constitucional el derecho a la vivienda (art. 47) y la distribución competencial en materia de vivienda que emana del propio texto constitucional, y que interpreta y aclara la relevante sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional. El mandato constitucional a los poderes públicos para que promuevan las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda, en el recién estrenado régimen democrático, supondrá un giro social a la política de la vivienda, que desde sus orígenes se debatió entre el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y el fomentar la actividad de la construcción. Y el encaje competencial –la

vivienda es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, aunque el Estado puede intervenir como responsable de la planificación económica general— obligará a gestionar los Planes de Vivienda a través de convenios.

Es interesante el análisis de la evolución de la competencia de vivienda dentro de la organización del Estado: nace a principios de siglo vinculado al Ministerio de Gobernación —pesan los problemas de salud pública, y sobre todo, de control social— y desde el inicio de los Planes de Vivienda se encarga a los Ministerios de Trabajo (1920-1957), Vivienda (1957-1976), Obras Públicas (1977-1995) —con sus distintos apellidos de Urbanismo, Transportes y Medio Ambiente—, Fomento (1996-2003), Vivienda (2004-2009) y Fomento (desde 2010).

En cuanto a las fuentes utilizadas, dado el particular enfoque de esta investigación, en muchas ocasiones se ha recurrido al análisis de estudios históricos, de los propios planes y sus documentos preparatorios, diarios de sesiones de las Cortes y prensa diaria. Estas fuentes, siempre útiles para profundizar en cualquier análisis, se tornan imprescindibles cuando se plantea la investigación desde una perspectiva histórica.

Particular interés reviste la recopilación y estudio de los distintos textos normativos a través de los que se ha articulado la política de la vivienda desde 1911. Gracias a la magnífica labor del Boletín Oficial del Estado es posible acceder a los documentos originales, en ocasiones escaneados con la calidad que permiten las técnicas de impresión de las distintas épocas y el deterioro por el paso del tiempo. Para facilitar el trabajo de los interesados por profundizar en la materia, y dadas las constantes referencias que en este trabajo se hacen a los distintos textos normativos, se ofrece como anexo una recopilación y sistematización completa de las 77 normas que configuran la historia de la política de la vivienda en España.

El porqué de esta investigación tiene que ver con un vacío en la literatura y con una cuestión de oportunidad.

Desde la primera investigación de Agustín Cotorruelo en 1957, en la entonces Facultad de Ciencias Políticas y Económicas de la Universidad Complutense, no se han prodigado las tesis doctorales sobre política de vivienda en España. Cabe citar la de Begoña Blasco Torrejón, en esta Facultad, de 1993 sobre *“Política de Vivienda en España: un análisis global”*, aunque no profundiza en los planes de vivienda y su análisis concluye con el Plan 1992-1995.

La política de vivienda en nuestro país desde una perspectiva histórica ha recibido atención monográfica desde la perspectiva del derecho (por ejemplo, “La vivienda de protección pública como régimen de gestión”, de David Muñoz Pérez, 2013 o “La intervención administrativa en el sector de la vivienda” de María Luisa Gómez Jiménez, de 2004) o de la arquitectura. En otras ocasiones se ha abordado el estudio de periodos concretos y acotados, como la tesis de María Ángeles Jiménez Riesco, “La vivienda como problema social en España: del control ideológico a la lucha contra el paro (1883-1936)”.

Existen, además, números artículos y estudios que analizan, a vista de pájaro, la evolución de la política de vivienda –Pérez, Rodríguez y Blanco (2011), Pareja y Sánchez (2012), Leal (2005), Ángulo, de la Riva y Palacios (2009), Córdoba (2010) o Rodríguez Alonso (2010)– por citar algunos recientes. Otros se refieren a planes concretos –Sánchez (2003), Alonso Timón (2006) o García-Moreno (2013)–.

Pero puede afirmarse que falta un análisis completo y actualizado de la política de vivienda en España, en particular a través de los planes de vivienda.

A esto se suma la razón de oportunidad. El año 2013 marca un punto de inflexión en la tradicional política de vivienda en España.

Primero, se pone en marcha el nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Este Plan apuesta por un cambio de modelo en la política de vivienda a través del apoyo decidido del alquiler y la rehabilitación, frente al tradicional sistema de fomento del acceso a la propiedad y de la construcción de obra nueva.

Segundo, se aprueba la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. La nueva normativa supone un paso decido en la liberalización de este mercado, avanzando hacia una regulación del alquiler más flexible, que prime la voluntad de las partes, reduciendo a 3 años la duración de los contratos, y ampliando los supuestos que permiten recuperar la posesión. En definitiva, trata de introducir mayor libertad en un mercado caracterizado, desde el Decreto Bugallal de 1920, por una regulación muy proteccionista a través del control de alquileres y la prórroga forzosa (Leyes de Arrendamientos Urbanos de 1946, 1964 y 1994), con la excepción del paréntesis Real Decreto-Ley 2/1985, conocido como Decreto Boyer.

En tercer lugar, 2013 supone el final de deducciones fiscales a la compra de vivienda. Desde que se pusiera en marcha el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), por la Ley 44/1978, la adquisición de vivienda ha gozado de importantes beneficios fiscales, favoreciendo fiscalmente la propiedad frente al alquiler como régimen de tenencia. Después de 34 años, la eliminación de la deducción por inversión en viviendas adquiridas a partir del 1 de enero de 2013, junto con la desaparición de los beneficios fiscales al alquiler, han logado la neutralidad absoluta en el tratamiento fiscal de la vivienda.

Por tanto, es un momento oportuno de hacer un análisis retrospectivo de la política de vivienda que se ha mantenido sin cambios en lo fundamental en la última centuria, con un elemento definidor: el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas y, sobre todo, de la propiedad como fórmula de acceso a la vivienda. De aquella afirmación del primer Ministro de la Vivienda, José Luis de Arrese, en 1959, “no queremos una España de proletarios sino de propietarios”, se pasa a centrar los esfuerzos de la política de vivienda del Estado en el fomento del alquiler y la rehabilitación.

Una historia que merece ser contada.

PARTE I

VIVIENDA E INTERVENCIÓN DEL ESTADO

CAPÍTULO 1. LA VIVIENDA COMO DERECHO

1.1. La vivienda como bien preferente

La literatura económica de la Hacienda Pública y de la Economía del Sector Público incluye la vivienda entre los bienes preferentes (*merit goods*), aquellos en los que el sector público debe suplir las insuficiencias del mercado². Junto a la tradicional provisión de bienes públicos puros (defensa o justicia), en el marco del Estado del Bienestar los poderes públicos dedican crecientes recursos a facilitar bienes preferentes o sociales, mediante su provisión gratuita (educación o sanidad) a precios por debajo del mercado (vivienda o cultura) para garantizar su consumo, especialmente entre aquellos colectivos con menores rentas³.

El derecho a la vivienda se encuadra dentro de los llamados Derechos Económicos, Sociales y Culturales⁴, que se configuran como expectativas legítimas de las personas en materia de educación, salud, trabajo, alimentación, medio ambiente, cultura y vivienda. Su reconocimiento está vinculado a su consideración como necesidad básica imprescindible para vivir con dignidad y seguridad, desarrollar libremente la propia personalidad y participar en los asuntos públicos⁵.

El derecho a la vivienda no solamente hace referencia a poder disponer de bienes físicos (un espacio habitable), sino que también implica el

² De Diego (2013).

³ El mercado de la vivienda no cumple las condiciones de competencia perfecta, por lo que el sistema de precios no garantiza un resultado eficiente, produciéndose un fallo de mercado.

⁴ El Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales acordado en el seno de la ONU en 1966 utiliza el acrónimo DESC para referirse a estos derechos.

⁵ Un análisis del derecho a la vivienda puede encontrarse en Leckie (1992), pág. 20 y ss.

acceso a bienes intangibles (vida privada y familiar, seguridad, libertad de residencia e integridad física y mental). La ausencia de una vivienda adecuada afecta a salud y al medio ambiente, tanto en términos individuales como colectivos, y menoscaba el derecho al trabajo, la educación e incluso a la participación. Por eso no debe extrañar la creciente vinculación del derecho a la vivienda al concepto más amplio de derecho a la ciudad, es decir, a un entorno urbano inclusivo, sostenible y democráticamente gestionado⁶.

1.2. El derecho a la vivienda en los tratados internacionales

El derecho internacional regula ampliamente el derecho a la vivienda como uno de los derechos inherentes al hombre, necesario para garantizar un nivel de vida adecuado. La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 ya considera a la vivienda como uno de los derechos básicos (artículo 25)⁷ y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966, suscrito en el seno de la ONU por 156 Estados⁸, reconoce el derecho a una vivienda adecuada, exigiendo a los Estados firmantes las *“medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho”*⁹.

⁶ Pisarello (2009), pag. 2. Sobre el derecho a la ciudad: Harvey (2003) o Mitchell (2003), entre otros.

⁷ Declaración Universal de los Derechos Humanos, artículo 25: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*.

⁸ España lo firmó el 3 de enero de 1976 y lo ratificó el 27 de abril de 1977, con un protocolo adicional suscrito el 23 de septiembre de 2009.

⁹ PIDESC artículo 11.1: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”*.

El Comité encargado de supervisar el cumplimiento del PIDESC considera que *“el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales”* (Observación General nº 4). La adecuación depende, entre otros, de factores sociales, económicos, culturales, climatológicos o ecológicos, y debe incluir:

- un régimen seguro de tenencia (propiedad, alquiler público o privado, régimen cooperativo, vivienda de emergencia);
- disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras indispensables para la salud, seguridad, comodidad y nutrición, garantizando el acceso a recursos naturales y comunes (agua, energía, instalaciones sanitarias, eliminación de desechos);
- gastos soportables, que no comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas;
- habitabilidad, protegiendo del frío, humedad, calor, lluvia, viento u otras amenazas para la salud, garantizando la seguridad física de los ocupantes;
- asequibilidad, garantizando una consideración prioritaria a los grupos desfavorecidos (mayores, niños, personas con discapacidad);
- lugar, que permita el acceso a opciones de empleo y servicios de salud, educación y otros servicios sociales;

- adecuación cultural, de forma que se garantice la identidad cultural y diversidad de la vivienda.

El Comité recuerda que, como todos los derechos sociales, el derecho a la vivienda comporta obligaciones para los poderes públicos, tanto positivas (como las ayudas al alquiler o la construcción de viviendas públicas) como negativas (prohibición de violación del domicilio). Estas obligaciones pueden tener un carácter inmediato y ser directamente exigibles (como la discriminación en los programas de vivienda) o progresivo, garantizando que las medidas son suficientes para realizar el derecho de cada individuo en el tiempo más breve posible de conformidad con el máximo de los recursos disponibles.

Interesa destacar que este Comité realiza diversas recomendaciones de política de vivienda a los Estados Partes¹⁰ que deben *“crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda”, otorgando la “debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables”*. Para el Comité *“las políticas y legislación no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás”* con lo que parece apostar por un objetivo de equidad en la política de vivienda. Reconoce la *“incapacidad de los gobiernos de satisfacer plenamente los déficit de la vivienda con la vivienda construida públicamente”*, por lo que parece abrir la puerta a políticas de vivienda con una *“mezcla de medidas del sector público y privado que se consideren apropiadas”*.

Por otra, la Conferencia de Naciones Unidas sobre asentamientos humanos (HABITAT) ha insistido y profundizado en el derecho a la vivienda

¹⁰ Observación General nº 4 DESC.

en las dos conferencias que se ha celebrado: Declaración de Vancouver (1976)¹¹ y Estambul (1996)¹².

En el marco de la Unión Europea, las previsiones sobre el derecho a la vivienda no han sido igualmente ricas, entre otras cosas porque las competencias sobre vivienda y urbanismo corresponden fundamentalmente a los Estados¹³. Sobre la vivienda inciden las competencias compartidas en materia de cohesión económica, social y territorial, medio ambiente, protección de los consumidores, y especialmente energía¹⁴.

La Carta Social Europea de 1961, revisada en 1996, reconoce en su artículo 31 el derecho a la vivienda, garantizando su efectividad a través de medidas destinadas a *“favorecer el acceso a la vivienda a un nivel suficiente; prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; y hacer asequible el precio de la vivienda a personas que no disponen de recursos suficientes”*. España ha suscrito este acuerdo pero aún no lo ha ratificado.

La Carta Europea de Derechos Fundamentales de 7 de diciembre de 2000, incluye la vivienda en capítulo de “solidaridad” (bajo la rúbrica “seguridad social y ayuda social”) reconociendo ayudas a la vivienda para garantizar una existencia digna¹⁵. Las ayudas a la vivienda, como fórmula de

¹¹ Sección III.8: *“Disponer de una vivienda y de servicios suficientes es un derecho fundamental del hombre”. Aclara que ha de prestarse “especial atención a la eliminación de la segregación social por medio, entre otros, de la creación de comunidades mejor equipadas, mezclando los grupos sociales, profesionales, viviendas y equipamientos diferentes”*.

¹² Los jefes de Estado y Gobierno se comprometen a *“garantizar a todos una vivienda adecuada y a ofrecer asentamientos humanos más seguros, más sanos, más vivos, más duraderos y más productivos”*.

¹³ Pisarello (2009), pág. 3.

¹⁴ Las exigencias en materia de eficiencia energética de las Directivas europeas tienen su reflejo en las ayudas a la rehabilitación energética de edificios, tema que se trata más adelante.

¹⁵ Artículo 34.3: *“Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y una ayuda a la vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales”*.

intervención pública para garantizar el derecho a la vivienda, se recogen al mismo nivel que otras ayudas sociales como las prestaciones de la seguridad social (maternidad, enfermedad, accidentes laborales o vejez) que conforman los pilares fundamentales del Estado del bienestar moderno.

1.3. El reconocimiento constitucional de derecho a la vivienda

La Constitución Española de 1978 consagra el derecho a la vivienda en su artículo 47 entre los Principios Rectores de la Política Social y Económica, dentro de los Derechos y Deberes Fundamentales¹⁶:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

La Constitución no se limita a regular el contenido de este derecho –disfrutar de una vivienda digna y adecuada¹⁷– sino que requiere una actividad positiva para su efectividad real, con un verdadero mandato a los poderes públicos para que garanticen su eficacia.

Este mandato debemos entenderlo como parte de las funciones de un Estado Social y Democrático de Derecho¹⁸. El carácter prestacional del

¹⁶ En el marco de la Constitución, debe entenderse el contenido del derecho a la vivienda en relación con los principios de Estado social (art. 1,1) y dignidad y libre desarrollo de la persona (art. 101.1), y con los derechos a la integridad física y moral (art. 15), a la intimidad (art. 18) y libertad de residencia (art. 19).

¹⁷ El carácter de “digno y adecuado” del derecho a la vivienda debe interpretarse a partir de su relación con el resto de derechos sociales y civiles y con los convenios sobre derechos humanos ratificados por España, en particular el PIDESC.

¹⁸ “España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político” (artículo 1.1 Constitución Española).

derecho a la vivienda¹⁹ implica la actuación del estado en política de vivienda, en el caso que nos ocupa a través de los planes de vivienda.

Es preciso aclarar que el derecho constitucional a la vivienda no se configura como derecho fundamental, es decir, no es directamente deducible ante los tribunales. El artículo 53.3 de la Constitución establece que los principios reconocidos en el Capítulo Tercero –como la vivienda– *“sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”*²⁰.

Con lo que a su carácter prestacional, une el derecho a la vivienda un “perfil programático”, dejando su desarrollo casi por completo al arbitrio del legislador.

En España el legislador estatal no ha hecho uso de esta potestad constitucional²¹ para desarrollar el contenido del derecho a la vivienda, limitándose a regular la vivienda protegida²². Si lo han hecho algunas Comunidades Autónomas a partir de 1991²³, incorporando a sus legislaciones catálogos de garantías al ciudadano en materia de vivienda, en una práctica

¹⁹ Carbonell (2010) afirma que “los derechos sociales (*social rights*) tienen un indudable componente prestacional, pues suponen la necesidad de que el estado lleve a cabo un despliegue importante de actuaciones, muchas de ellas de carácter administrativo, para hacer efectivos los mandamientos relacionados con estos derechos”.

²⁰ “El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen” (artículo 53.3 Constitución Española).

²¹ Con excepción de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

²² Iglesias (2010 y 2013) ha manifestado la conveniencia de una Ley de Vivienda estatal que contemple aspectos relacionados con la planificación en materia de vivienda, el régimen de calidad mínimo de las viviendas, el régimen básico de protección de adquirentes y arrendatarios, la regulación de las viviendas protegidas y de un régimen sancionador básico.

²³ Algunas Comunidades Autónomas han legislado sobre vivienda, incorporando catálogos de garantías al ciudadano: Cataluña (Ley 24/1991 y 18/2007), Extremadura (Ley 3/2001), Canarias (Ley 2/2003), Galicia (Ley 4/2003, Ley 18/2008 y Ley 8/2012), Comunidad Valenciana (Ley 8/2004), La Rioja (Ley 2/2007), Castilla y León (Ley 9/2010), Castilla-Mancha (Ley 1/2011) y Andalucía (Ley 1/2010 y Decreto-Ley 6/2013), garantizando el acceso a la vivienda protegida mediante la expropiación forzosa del precio de la vivienda por tres años, que han sido declarados inconstitucionales (STC 93/2015). Un análisis detallado puede encontrarse en Iglesias (2013), págs. 20 y ss.

que parece generalizarse ante las reivindicaciones sociales de los últimos tiempos²⁴.

Se ha señalado que el derecho a la vivienda puede considerarse actualmente un “derecho en construcción” o “emergente”, en el que están adquiriendo un creciente protagonismo los legisladores de las comunidades autónomas, que están contribuyendo a la configuración de este derecho “*a través de nuevas exigencias al planeamiento territorial, y sobre todo, urbanístico; subordinación de la clasificación del suelo residencial al derecho de acceso a la vivienda; mayor control de la demanda y acceso a la vivienda protegida; reservas obligatorias de suelos destinados a la promoción de viviendas de protección pública; a los que se añadiría una incipiente garantía pública del acceso a la vivienda de determinados colectivos a través de alquileres sociales*”²⁵.

La política de vivienda se ha centrado tradicionalmente en España, como se estudiará con detalle, en facilitar la comprar más que el alquiler, lo que ha podido llevar a confundir el derecho a la vivienda con el derecho a comprar una vivienda. Es decir, a entender el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda como derecho a disfrutarla en régimen de propiedad, entendiendo de manera equivocada la función social de la propiedad.

Sin embargo, como hemos visto, el derecho una vivienda digna y adecuada del artículo 47 no hace referencia al régimen de tenencia (propiedad, alquiler u otros), sino que deja a la decisión de los poderes públicos la forma (más eficaz) de hacer efectivo su cumplimiento.

²⁴ Recientemente Cataluña ha aprobado la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, el que se establece para las administraciones públicas el deber de garantizar el “adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual”.

²⁵ Ponce Solé, J., El derecho a la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo, Madrid, Marcial Pons, 2008, págs. 80-102, en García-Álvarez (2010), pág. 326.

1.4. La necesidad de intervención de los poderes públicos

De la regulación constitucional se desprende la necesidad de que el derecho a la vivienda se traduzca en políticas públicas concretas.

Se puede afirmar que la intervención de los poderes públicos en materia de vivienda viene obligada, respaldada y legitimada por el propio artículo 47 de la Constitución Española²⁶.

Estamos ante un mandato de hacer, una obligación, más allá de una mera facultad o posibilidad²⁷.

La Constitución encomienda a los poderes públicos –de forma genérica– la tarea de crear las condiciones para el disfrute de este derecho, lo que permite entender que es el Estado en su sentido global el destinatario del mandato, sin perjuicio de la distribución de competencias entre las distintas administraciones territoriales que emana de la propia constitución.

En España, desde sus orígenes en el último tercio del siglo XIX la intervención pública en materia de vivienda ha sido protagonizada por el Estado. Los ayuntamientos, a excepción de las grandes ciudades, tuvieron una participación testimonial. Sólo a partir de la creación del Estado de las Autonomías con la Constitución se produce una descentralización en la actuación de los poderes públicos en política de vivienda.

De hecho, la creación de las autonomías supone un cambio fundamental en el diseño, gestión e implementación de los planes de vivienda, con la necesidad de coordinar la política de vivienda entre Estado y

²⁶ Muñoz Pérez (2013), pág. 19.

²⁷ Iglesias (2010) afirma que el artículo 47 de configura como una norma que posibilita (y ordena) la intervención de las distintas Administraciones Públicas en el ámbito de la vivienda, constituyendo, pues, un verdadero título de intervención de los poderes públicos" (pág. 35).

Comunidades Autónomas. Para entenderlo será preciso analizar el reparto de competencias en materia de vivienda a partir de la Constitución.

El Tribunal Constitucional, al delimitar las competencias en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas, sostiene que el propio contenido del art. 47 de la Constitución *“implica que los poderes públicos se vean precisados a articular una serie de prestaciones económicas, configuradas por los objetivos de la política de vivienda y la capacidad económica de los receptores de dichas prestaciones, transformando el sector en un auténtico servicio público que atribuye a los poderes públicos la facultad de ordenar e intervenir dicho sector”*²⁸.

1.5. Marco competencial en el Estado Autonómico

La Constitución Española de 1978 supuso la transformación del modelo centralizado de poderes públicos en una estructura pluricéntrica de Comunidades Autónomas, dotadas de órganos legislativos y ejecutivos propios.

La nueva estructura territorial del Estado se estableció en el Título VIII, que dio paso al denominado Estado de las Autonomías.

Entre las competencias que la Constitución reconocía como de posible pleno ejercicio por parte de las Comunidades Autónomas se encontraba la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (artículo 148.1.3).

²⁸ STC 152/1988 de 20 de julio.

En desarrollo de este precepto constitucional fueron aprobándose sucesivamente los Estatutos de Autonomía de las 17 Comunidades Autónomas y de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

Todas las Comunidades Autónomas han asumido la competencia en materia de vivienda en sus respectivos Estatutos de Autonomía, en un proceso que comenzó con País Vasco y Cataluña en 1979 y culminó en 1995 con las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla (tabla 1).

Tabla 1. Asunción de competencias de vivienda en los Estatutos de Autonomía

CCAA / Ciudad Autónoma	Ley Orgánica	Modificaciones	Artículos
País Vasco	L.O. 3/1979, de 18 de diciembre		10.3
Cataluña	L.O. 4/1979, de 18 de diciembre	L.O. 6/2006, de 19 de julio	137 y 149
Galicia	L.O. 1/1981, de 6 de abril		27.3
Andalucía	L.O. 6/1981, de 30 de diciembre	L.O. 2/2007, de 19 de marzo	56
Principado de Asturias	L.O. 7/1981, de 30 de diciembre		10.3
Cantabria	L.O. 8/1981, de 30 de diciembre		22.3
La Rioja	L.O. 3/1982, de 9 de junio		8.16
Región de Murcia	L.O. 4/1982, de 9 de junio		10.b
Comunidad Valenciana	L.O. 5/1982, de 1 de julio	L.O. 1/2006, de 10 de abril	49.9
Aragón	L.O. 8/1982, de 10 de agosto	L.O. 5/2007, de 20 de abril	71.10
Castilla-La Mancha	L.O. 9/1982, de 10 de agosto		31.2
Canarias	L.O. 10/1982, de 10 de agosto		30.15
Navarra	L.O. 13/1982, de 10 de agosto		44.1
Extremadura	L.O. 1/1983, de 25 de febrero	L.O. 1/2011, de 28 de enero	9.31
Illes Balears	L.O. 2/1983, de 25 de febrero	L.O. 1/2007, de 28 de febrero	30.3
Comunidad de Madrid	L.O. 3/1983, de 25 de febrero		26.1.4
Castilla y León	L.O. 4/1983, de 25 de febrero		70.6
Ceuta	L.O. 1/1995, de 13 de marzo		21.1
Melilla	L.O. 2/1995, de 13 de marzo		21.1

Fuente: Elaboración propia

Entre las funciones que corresponden a las Comunidades Autónomas derivadas de las competencias exclusivas sobre vivienda figuran la elaboración de normativa propia, la regulación del régimen jurídico de la vivienda protegida, así como su programación, control y seguimiento, la

promoción pública de viviendas y la gestión y resolución de ayudas económicas para facilitar el acceso a la vivienda.

El proceso de transferencia supuso el traspaso de todo el parque público de viviendas hasta entonces titularidad del Estado, además de los terrenos, edificaciones complementarias y obras en ejecución. Las transferencias incluyeron los recursos económicos que hasta entonces venía empleando el Estado en inversiones para la conservación y mantenimiento del parque de viviendas de titularidad pública (alrededor de 8.500 millones de pesetas de media en los Presupuestos de los primeros años 80).

El nuevo esquema competencial hizo necesario modificar el diseño de los planes de vivienda, principal instrumento de la política de vivienda del Estado. Se optó por acudir a un sistema de convenios o acuerdos entre Estado y Comunidades Autónomas para asegurar la coordinación institucional en la ejecución de la política de vivienda. De esta manera se quería garantizar la igualdad de todos los españoles y hacer compatible la planificación de la actividad económica en todo el territorio nacional con las nuevas competencias de las Comunidades Autónomas.

Al finalizar el denominado Plan Cuatrienal 1984-1987, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo decidió ir planificando la política de vivienda por Programas anuales. En un principio aprobó para 1987 el Real Decreto 1497/1987 de 4 de diciembre que, para que el Ministerio concediera la subsidiación de los préstamos cualificados, imponía a las Comunidades Autónomas, con cargo a sus fondos propios, conceder al mismo beneficiario una subvención consistente en el 5% del precio de la vivienda. Esta condición figuraba en los Convenios que el Estado suscribió con las Comunidades Autónomas.

Por esta imposición, el Real Decreto fue recurrido por las Comunidades Autónomas de Cataluña, Islas Baleares, Aragón, La Rioja y Castilla y León. Además, la Comunidad Autónoma de País Vasco había recurrido por razones competenciales el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, que regulaba el Plan Cuatrienal.

La cuestión quedó resuelta por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de julio de 1988 (STC 152/1988), que venía a resolver los conflictos positivos de competencias planteados por País Vasco en el marco del Plan Cuatrienal de Vivienda 1984-1987²⁹.

En el conflicto se planteaba la cuestión de determinar la titularidad de las competencias en materia de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, que País Vasco entendía correspondían a la Comunidad Autónoma. Un conflicto de competencias, a juicio del propio Tribunal, *“en relación con el otorgamiento de subvenciones y otras ayudas económicas al servicio de una política sectorial”*, en el que *“se enfrentan, de un lado, el correspondiente título competencial específico de la Comunidad Autónoma sobre el subsector de que se trata y, de otro, las más genéricas competencias estatales sobre planificación y coordinación de la actividad económica y las bases de ordenación del crédito”*³⁰.

²⁹ Conflictos positivos de competencia iniciados bajo los números 325/84, 327/84, 328/84, 410/84 y 615/84, y acumulados, promovidos por el Gobierno Vasco, contra el Gobierno de la Nación, en relación con el Real Decreto 3.280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de enero de 1984, sobre tramitación de las actuaciones de financiación en materia de vivienda a que se refiere el Real Decreto anterior; la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1984, sobre las condiciones financieras de las operaciones incluibles en el Programa de Construcción de Viviendas de Protección Oficial 1984-1987; la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del Plan cuatrienal de viviendas 1984- 1987, y la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 12 de abril de 1984, sobre tramitación de subsidiación y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial.

³⁰ STC 152/1988, Fundamento Jurídico 2.

La STC 152/1988 viene a clarificar el reparto competencial en esta materia, al considerar que el Estado puede aportar recursos vinculados al ejercicio de sus competencias materiales y en garantía de su efectividad. Por el contrario, no está legitimado para cualquier actividad en materia de vivienda, sino sólo para aquellas medidas de fomento que se justifiquen por razón de sus atribuciones *“sobre las bases de planificación y coordinación de la actividad económica y sobre las bases de la ordenación del crédito”*³¹.

Bajo esta perspectiva, el alto Tribunal admite expresamente cuatro aspectos cuya regulación por parte el Estado no invade las competencias autonómicas³²:

- a) La definición misma de las actuaciones protegibles.
- b) La forma de protección, es decir, la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones).
- c) El nivel de protección que se establece en cada caso.
- d) La aportación misma de recursos estatales que permitan realizar las correspondientes actuaciones, en cuanto que garantía de la política económica general, relativa al sector de la vivienda.

Por otra parte, en lo relativo a la suscripción de convenios de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, el Tribunal Constitucional establece que, dado que los préstamos pueden ser concedidos por diferentes entidades financieras, tanto públicas como privadas, resulta

³¹ STC 152/1988, Fundamento Jurídico 3. Para un análisis más detallado, véase Gómez Jiménez (2004), pag. 485 y ss.

³² STC 152/1988, Fundamento Jurídico 4.

constitucionalmente legítimo residenciar en un sólo órgano estatal la facultad de formalizar los convenios, en virtud de las competencias de coordinación que reconoce al Estado el artículo 149.1.13. Ello permite respetar los límites máximos que se puedan establecer para esta financiación, y lograr una distribución homogénea del crédito en todo el territorio nacional.

Publicada la Sentencia 152/1988 y estando recurrido el Real Decreto 1497/1987 por 5 Comunidades Autónomas, el Gobierno de la nación cambió la forma de entender el esquema competencial en materia de vivienda. No solo acató la Sentencia sino que se allanó en estos recursos ante el Tribunal Constitucional, que de este modo archivó el conflicto de competencias³³.

Todo ello se resolvería con el Real Decreto 224/1989 de 3 de marzo, que regulará los Programas de Vivienda de 1989, 1990 y 1991, al suprimir la imposición a las Comunidades Autónomas, derogar el anterior Real Decreto e incorporar mejoras en la gestión a través de los nuevos convenios.

En síntesis, la competencia estatal en relación con el fomento de la vivienda³⁴ deriva del artículo 149.1.13 (“Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica”), en tanto que las competencias de las Comunidades Autónomas tienen su base legal en el artículo 148.1.3 (competencias exclusivas en “Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”).

Como se verá más adelante, el esquema competencial a partir de la Constitución, y desde la interpretación del Tribunal Constitucional, se

³³ Auto 191/1992 de 30 de junio (BOE de 10 de julio de 1992).

³⁴ Esta investigación persigue estudiar las competencias que afectan a la política de vivienda instrumentada a través de los planes de vivienda. Quedan fuera de este objeto las competencias en materia de edificación. Véase Domínguez Olivera (1997).

plasma en la práctica en que el Estado establece planes de vivienda en los que define las actuaciones protegibles, los tipos de ayuda (subvenciones, financiación o subsidiación de los préstamos), los requisitos de acceso a las ayudas por parte de los beneficiarios, y aporta la financiación con recursos estatales para hacer efectivas las ayudas.

Las Comunidades Autónomas establecen el régimen jurídico de las viviendas protegidas (que deberá ajustarse a las definiciones para recibir las ayudas del plan estatal) y son las responsables de la gestión (calificación de las actuaciones protegibles, reconocimiento de las ayudas, inspección y control). Además, realizan el abono de las ayudas a los beneficiarios con cargo a los fondos estatales. La gestión de la ejecución de los planes se instrumenta a través de convenios de colaboración. Las Comunidades Autónomas pueden –y lo han hecho en ocasiones– establecer sus propios planes de viviendas con recursos autonómicos.

Antes de concluir este apartado, conviene destacar tres aportaciones de la STC 152/1988, de enorme relevancia para la política de vivienda y los planes de vivienda:

1. El Tribunal Constitucional insiste en la justificación de la intervención pública en materia de vivienda, para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. Así el sector público debe *“articular una serie de prestaciones económicas, configuradas por los objetivos de la política de vivienda”*.
2. Entiende que la política de vivienda *“supone un elemento esencial de la política económica y crediticia”*, al tener en cuenta que el papel del *“sector de la vivienda, y en particular, dentro del mismo, a la actividad promocional, dada su muy estrecha relación con la política económica general, en razón de la incidencia que el impulso de la*

construcción tiene como factor del desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo”. Para el alto Tribunal, “esta actividad de fomento de la construcción de viviendas queda vinculada a la movilización de recursos financieros no sólo públicos, sino también privados”.

3. *“La política de vivienda, junto a su dimensión estrictamente económica, debe tener un señalado acento social, en atención al principio rector que establece el art. 47 de la Norma fundamental, siendo así que uno y otro aspecto -el económico y el social- se revelan difícilmente separables”.*

Es decir, para el máximo intérprete de la Constitución, es necesario que los poderes públicos intervengan a través de la política de vivienda para garantizar el derecho a la vivienda; la política de vivienda tiene un papel fundamental dentro de la política económica general, en particular a través de la creación de empleo, y debe movilizar recursos públicos y privados; y se trata de política de dimensión económica y acento social.

CAPÍTULO 2. VIVIENDA Y POLÍTICA ECONÓMICA

2.1. Objetivos

La intervención pública sobre la vivienda se deriva de la propia concepción que se tiene en cada sociedad del Estado del Bienestar del papel del Estado, es decir, de la responsabilidad de la acción pública en la satisfacción de aquellas necesidades básicas que el mercado no puede cubrir satisfactoriamente³⁵.

La intervención del Estado surge de la omisión en su papel de otras instituciones proveedoras de servicios de alojamiento: familia y mercado³⁶. El mayor peso de las familias en la solución de las necesidades de vivienda es propia de los sistemas *familialistas*, en los que la intervención pública es escasa y una parte de las ayudas al acceso a la vivienda proviene del entorno familiar³⁷.

Esta intervención suele justificarse habitualmente utilizando tres tipos de argumentos: fomento de la eficiencia, incremento del grado de equidad en la distribución de la renta y atenuación de los ciclos económicos³⁸.

La vivienda posee una serie de características que permiten justificar la intervención pública³⁹. En primer lugar, su consideración como bien

³⁵ Leal (2005) pág 65. Sobre la intervención pública en materia de vivienda véase Harloe (1995), Kemeney (1995), Balchin (1996), Kleinman, Matznetter y Stephens (1998) y Allen, Barlow, Leal, Maloutas y Padovani (2004) entre otros.

³⁶ Para Bonvalet (1993) la vivienda es una cuestión de familia.

³⁷ Véase Sarraceno (1995).

³⁸ Samuelson y Nordhaus (1999), págs. 34-38.

³⁹ Fernández Carbajal (2004), pág. 145-146.

preferente⁴⁰, esencial para el desarrollo de una vida digna, implica que facilitar el acceso a la misma a familias con menores recursos económicos contribuya a reducir las desigualdades. Además, la existencia de fallos en el funcionamiento del mercado de la vivienda llevan a producir efectos externos (como los que produce el estado de conservación una vivienda en el entorno, positivos si está rehabilitada y negativos si está degradada). Por último, la construcción residencial constituye un sector clave para la economía, por su capacidad de generación de empleo y efectos de arrastre sobre otras actividades económicas, lo que ha llevado a utilizarla como instrumento anticíclico en momentos de recesión.

Desde el punto de vista de la eficiencia, la intervención pública debería limitarse a garantizar las condiciones de competencia perfecta y la cobertura de algunos fallos de mercado. Buena parte de las externalidades podrían corregirse a través de la regulación: condiciones mínimas de seguridad y salud pública de las viviendas, planeamiento urbanístico, conservación y rehabilitación de edificios o control de alquileres⁴¹.

Son los argumentos de equidad⁴² –las familias con menores ingresos encuentran dificultades en el acceso a la vivienda– y su capacidad de contribuir a las políticas de estabilización y crecimiento, los que explican en mayor medida la intervención del sector público en el mercado de la vivienda⁴³.

⁴⁰ Analizado en el apartado 1.1 de esta tesis.

⁴¹ Pareja Eastaway y Sánchez Martínez (2012).

⁴² Según Tobin (1970) la sociedad tiene aversión a la desigualdad en rentas, por lo que ciertos bienes –entre ellos la vivienda– deben ser distribuidos menos desigualmente que la posibilidad de pagarlos.

⁴³ Trilla (2010) afirma que *“en la mayoría de los países occidentales a la política de vivienda se le exige una multiplicidad de funciones, no excluyentes entre sí: se le pide que se sea un instrumento regulador del mercado y corrector de su ineficiencia; es considerada así mismo un eficaz mecanismo de distribución de rentas, y se utiliza también como una de las armas del utillaje anticíclico, dentro del conjunto de políticas económicas coyunturales”* (pág. 131).

En resumen, la acción pública en materia de vivienda se justifica, como se ha visto, en razones de eficiencia, equidad y como instrumento de política anticíclica. De lo que se sigue que la política de vivienda persiga tres tipos de objetivos: sociales, económicos y territoriales⁴⁴.

2.1.1. Objetivos sociales

Objetivo principal de la política de vivienda es intervenir sobre los mecanismos del mercado para poder garantizar el acceso a la vivienda de aquellos segmentos de la sociedad que, por sus limitadas rentas, no pueden acceder a una vivienda adecuada por la vía de la adquisición o el alquiler.

Puede considerarse que este objetivo tiene un marcado carácter asistencial⁴⁵, dentro de la acción pública para garantizar el bienestar de los ciudadanos. Parte de la consideración de la vivienda como una necesidad social, cuya satisfacción debe garantizarse, lo que lleva a plantear lo que en cada momento se entiende por bien necesario, que ha determinado la forma en que la intervención administrativa ha respondido a esta necesidad.

Las primeras intervenciones en materia de vivienda se centran en el objetivo de mejorar la salud pública. Se trata de dar respuesta a la falta de vivienda barata y los focos de infección e insalubridad en los nuevos barrios, ante el traslado masivo de mano de obra del campo a las ciudades en busca de trabajo en las fábricas en el proceso de industrialización. Gran Bretaña, a mediados del siglo XIX, es el primer país en aprobar medidas para la

⁴⁴ Pérez, Rodríguez y Blanco (2011), pág. 8. En el mismo sentido véase Leal (1992), Rodríguez (1992) y Fernández Carbajal (2004). En ocasiones se emplea el término "urbanísticos" para referirse a los objetivos "territoriales".

⁴⁵ Informe para una nueva política de vivienda, MOPT, pág. 19.

preservación de la salud pública, con el objeto de higienizar las habitaciones en las que la población obrera vivía hacinada (*Public Health Act* de 1848)⁴⁶.

En paralelo se pone de manifiesto un objetivo de control social. La preocupación de las clases dirigentes ante los posibles desórdenes sociales y revolucionarios en el contexto de transformación socioeconómica de la industrialización, se traduce en un interés por el problema de la vivienda. La vivienda se convirtió, así, en un potente instrumento de control social, al permitir transformar al obrero de inquilino en propietario, eliminando su potencial pulso revolucionario.⁴⁷ A medida que fueron mejorando las condiciones higiénico-sanitarias, la preocupación por la salud pública cedió espacio a este objetivo no disimulado de control social.

El interés por el control social, que se percibe en la primera Ley de Casas Baratas de 1911, mantendría plena vigencia en la política de vivienda de la dictadura. Y explica en buena medida el sesgo de la política de vivienda española hacia el fomento de la propiedad frente al alquiler, como fórmula para garantizar la estabilidad social. José Luis Arrese, primer ministro de Vivienda, resumió su misión al frente del recién creado ministerio en una reveladora frase: “*no queremos una España de proletarios, sino de propietarios*”⁴⁸.

Es importante detenerse en este punto, aunque luego se tratará con mayor amplitud, porque ayuda a comprender los elementos diferenciales de la política de vivienda en España. Cuando en el resto de Europa se apuesta por una vivienda social pública en régimen de alquiler, en España se opta por ayudas sociales para favorecer el acceso a la propiedad privada. Y ello desde

⁴⁶ Jiménez Riesco (2007), pág. 140.

⁴⁷ Esta problemática se analiza en la tesis “La vivienda como problema social en España: del control ideológico a la lucha contra el paro (1883-1936)” de María Ángeles Jiménez Riesco (2007).

⁴⁸ Discurso pronunciado por José Luis Arrese ante los agentes de la propiedad inmobiliaria, recogido en el diario ABC de 2 de mayo de 1959, pág. 41-42.

el objetivo explícito de control social: facilitar el desarrollo de una clase media (propietaria), que además impulsó el crecimiento económico a través de la inversión en vivienda y del efecto riqueza sobre el consumo.

La preferencia de la propiedad como sistema que favorece la estabilidad es patente en la política de posguerra. Afirma Arrese que *“no queremos, y lo consideramos un mal [...] que la construcción derive de un modo colectivo hacia el arrendamiento”* sino hacia *“la fórmula estable y armoniosa de la propiedad”* para facilitar *“el arraigo de la familia en el ambiente cálido y amable del hogar”*⁴⁹.

Con el paso del tiempo y la consolidación del sistema de propiedad en el acceso a la vivienda, el objetivo social cedería ante objetivos macroeconómicos de generación de actividad y empleo.

La fuerte expansión del sector inmobiliario durante los años sesenta y primeros setenta gracias a la buena coyuntura económica, llega a su fin con el inicio de la recesión económica. La crisis y el cambio de aires políticos acentúan la necesidad una política de vivienda con objetivos macroeconómicos o coyunturales, aunque al mismo tiempo obliga a un giro social.

El Programa de Viviendas Sociales (Real Decreto 12/1976) —el propio nombre lo dice— revela esta orientación social, tomando, por primera vez, en consideración las características socioeconómicas de los beneficiarios a la hora de conceder las ayudas. Se trata de adecuar las ayudas a las necesidades de los distintos beneficiarios, para garantizar la mayor igualdad en el acceso a la vivienda.

Los objetivos sociales estarán presentes, en mayor o menor medida, en todos los planes de vivienda desde entonces, aunque cabe afirmar

⁴⁹ Arrese, op. cit.

que subordinados al objetivo fundamental de estímulo económico y creación de empleo.

Con la elevación a derecho constitucional de la posibilidad de acceder a una vivienda, el sesgo social de la política de vivienda adquiere nuevos matices. La consecución de los objetivos sociales se persigue desde este momento a través de la acción conjunta de todos los instrumentos que contribuyen a facilitar el disfrute de una vivienda a las familias cuya capacidad económica les impide cubrir esta necesidad en el mercado. En general, la base de estas políticas estará constituida por medidas que puedan contribuir al abaratamiento del coste de acceso a la vivienda, y en relación con ellas se establecerá un control de los beneficiarios.

Con el control de los beneficiarios, en función fundamentalmente de su capacidad adquisitiva, se persigue, además, una finalidad redistributiva. Se trata de lograr, con la intervención sobre la vivienda, una compensación de las desigualdades sociales en la renta disponible.

Dentro de los objetivos sociales, desde los años noventa surge la preocupación por la exclusión residencial⁵⁰, concepto que deriva de ser la vivienda uno de los principales elementos que determinan la exclusión social (junto con el trabajo). El alojamiento se convierte en un factor de vulnerabilidad muy importante, que contribuye decisivamente al deterioro de las condiciones sociales, desencadenado en procesos de exclusión social.

Existe exclusión residencial cuando las condiciones que articulan la construcción social de las necesidades de alojamiento no se cumplen de forma adecuada. Esto sucede cuando no se cumplen unos requisitos mínimos de accesibilidad, adecuación, habitabilidad y estabilidad, en relación con la

⁵⁰ Sobre la exclusión residencial puede consultarse el libro coordinado por Manuel Hernández Pedreño: *Vivienda y exclusión residencial* (2013). Véanse además los trabajos de Hernández Pedreño (2008), Antón (2008) y Cortés (2004).

vivienda⁵¹, carencias que dan lugar a situaciones de infravivienda, donde el problema no es tanto la falta de una vivienda como la falta de una vivienda adecuada. La política de vivienda ha reaccionado ante el problema de la exclusión residencial por dos vías: estableciendo colectivos prioritarios entre los beneficiarios (familias en riesgo de exclusión social) y configurando ayudas específicas para la rehabilitación de viviendas o barrios degradados.

La pérdida de la vivienda como consecuencia de procesos de desahucio representa una situación extrema de exclusión residencial. La crisis económica iniciada en 2007, tras una década de intenso crecimiento en que las familias aumentaron su endeudamiento fundamentalmente consecuencia de la adquisición de viviendas, hizo necesaria la adopción de una serie de medidas de protección de aquellos deudores hipotecarios con dificultades para hacer frente a los compromisos adquiridos⁵²:

- Reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual, a través de la adopción de Código de Buenas Prácticas⁵³ por las entidades financieras.

⁵¹ Hernandez Pedreño (2013), pág. 121.

⁵² Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos; Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; y Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

⁵³ Contempla tres fases en los casos en que los deudores se encuentran dentro del “umbral de exclusión”: reestructuración viable de la deuda hipotecaria (mediante la aplicación de una carencia en la amortización del capital, reducción del tipo de interés durante cuatro años y ampliación del plazo de amortización); de no resultar suficiente, quita sobre el conjunto de la deuda; y, si ninguna de las dos medidas anteriores es suficiente para reducir el esfuerzo del deudor hipotecario a límites asumibles para su viabilidad financiera, dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda.

- Acceso a un alquiler social⁵⁴ para aquellos deudores en riesgo de exclusión social, con la creación de un Fondo Social de Viviendas⁵⁵, aportadas por las entidades financieras.

- Paralización de las ejecuciones hipotecarias en los casos de especial vulnerabilidad⁵⁶.

2.1.2. Objetivos económicos

El fomento de la actividad productiva en el sector de la construcción ha sido tradicionalmente objetivo de la política de vivienda. Hasta los años ochenta (y el giro social de la Constitución de 1978) la política de vivienda primó el objetivo de fomento de la actividad constructiva por sus efectos sobre el mercado de trabajo y la actividad económica general.

La intervención pública sobre la vivienda ha recurrido frecuentemente a las llamadas “ayudas a la piedra”, subvenciones directas a la promoción de viviendas –cuando no promoción pública directa– para utilizar la producción de viviendas como elemento anticíclico. La elevada proporción de mano de obra poco cualificada en el sector de la construcción⁵⁷, junto con el alto número de industrias suministradoras de productos empleados en la

⁵⁴ En un primer momento, se recurre a las ayudas previstas en los Planes de Vivienda. El Real Decreto-Ley 6/2012 incorpora a las personas objeto de desahucio a los beneficiarios de ayudas al alquiler del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. El Plan 2013-2016 sitúa a las personas que han perdido su vivienda como consecuencia de un desahucio entre los colectivos prioritarios en las ayudas al alquiler.

⁵⁵ El Fondo Social de Viviendas se constituye en enero de 2013, con 5.891 viviendas aportadas por 33 entidades de crédito, destinado a familias en situación de especial vulnerabilidad que hayan sido desalojadas de sus viviendas después de 1 de enero de 2008 por el impago de un préstamo hipotecario. El alquiler de estas viviendas tiene una duración de dos años y las rentas oscilarán entre los 150 € y 400 € mensuales, con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.

⁵⁶ La Ley 1/2013 establece la suspensión por 2 años de los lanzamientos sobre viviendas habituales de los colectivos especialmente vulnerables. Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, amplía esta suspensión otros 2 años, hasta 2017.

⁵⁷ Se estima que cada vivienda en construcción genera 2,4 empleos directos.

edificación residencial, hace que las inversiones en vivienda repercutan de forma inmediata sobre la demanda, repercutiendo en el crecimiento económico.

Desde una perspectiva keynesiana, la política de la vivienda ha sido tradicionalmente una de las más eficaces herramientas al servicio de la política fiscal de los gobiernos. Aunque en no pocas ocasiones, su excesiva dependencia de los presupuestos públicos, ha producido un comportamiento procíclico, con mayor gasto en política de vivienda en los momentos más altos del ciclo, ligados a la mayor recaudación fiscal.

La utilización de la vivienda como instrumento anticíclico ha estado presente, de forma más o menos explícita, en el diseño de la política de vivienda en España desde las primeras actuaciones. Unas veces a través de la promoción pública directa –desde las primeras casas baratas– otras con ayudas a la construcción de viviendas –las llamadas ayudas a la piedra– y en ocasiones a través de ayudas a los beneficiarios para la compra o rehabilitación de viviendas –subvenciones o ayudas fiscales–, la política de vivienda ha perseguido entre sus objetivos el estímulo del sector de la construcción y la generación de empleo.

La primera vez que encontramos en España una formulación explícita de la política de vivienda como instrumento para impulsar la creación de empleo es en la Ley de previsión contra el paro de 1935, conocida como Ley Salmón⁵⁸. En un contexto de crisis económica mundial, el desempleo es el principal problema al que enfrenta el gobierno, y la solución pasa por una ley para estimular la producción de viviendas. De hecho, la Ley Salmón contiene una de las primeras regulaciones en materia de política de vivienda, tras las Leyes de Casas Baratas de 1911 y 1921, y los Reales Decretos de

⁵⁸ Toma el nombre de su promotor, Federico Salmón, Ministro de Sanidad y Previsión Social en el gobierno de Alejandro Lerroux.

1924 y 1925. El título de la disposición revela sin ambages su finalidad: la lucha contra el desempleo.

La norma plantea la construcción directa de viviendas públicas en alquiler y concede importantes beneficios fiscales a la promoción de “casas de renta” con alquileres limitados con el objetivo de *“dar solución al paro obrero”*.

De esta forma reconoce el importante papel que el sector de la construcción, y dentro de éste el subsector de la edificación, representa un el producto de la economía, y especialmente en el empleo⁵⁹.

El objetivo económico se ha mantenido en todos los planes de vivienda hasta nuestros días, aunque se ha producido un cambio significativo en la vía para lograr los efectos positivos sobre el empleo. La apuesta por la construcción de nuevas viviendas deja paso a la rehabilitación de edificios residenciales existentes. La rehabilitación, que aparece como actuación objeto de ayudas públicas, en los años 80, va creciendo en importancia hasta convertirse en protagonista del actual Plan 2013-2016, que reconoce que *“ofrece un amplio marco para la reactivación el sector de la construcción y la generación de empleo”*⁶⁰.

A lo largo del último siglo, puede afirmarse que la política de vivienda ha estado al servicio de las políticas económicas coyunturales, con el objetivo de estímulo de la actividad y del empleo. El objetivo macroeconómico ha pesado más en el diseño de las políticas de vivienda que otras consideraciones, como un instrumento keynesiano de política coyuntural.

⁵⁹ La construcción es una actividad intensiva en mano de obra. Se estima que por cada vivienda construida se generan 2,4 empleos.

⁶⁰ Exposición de motivos del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

A la consecución de objetivos económicos ha contribuido también la regulación del mercado del alquiler⁶¹, que tradicionalmente ha intervenido los precios de los alquileres en España⁶². La congelación de rentas y la prórroga forzosa de los contratos de una legislación protectora de los intereses del inquilino frente al propietario, frenaron el desarrollo del mercado del alquiler en España. Esta política, junto con el incentivo de la propiedad, es responsable de que nuestro país presente una de las tasas de alquiler más bajas de la Unión Europea (el 22,3%, diez puntos por debajo de la media europea), con efectos negativos sobre la movilidad laboral y la competitividad de la economía. Solo recientemente, la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ha supuesto un intento de cambiar esta situación.

El hecho de que la vivienda esté considerada como un indicador de la riqueza de las familias ha favorecido su uso frecuente como base fiscal, hasta el punto de estar gravada con una decena de impuestos distintos por las administraciones estatal, autonómica y local. La política impositiva ha desempeñado un papel fundamental en la consecución de objetivos económicos, especialmente tras incluir incentivos fiscales a la adquisición de viviendas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas. Hasta muy recientemente⁶³, el mejor tratamiento fiscal de la compra frente al alquiler ha generado un sesgo en la demanda hacia la propiedad en detrimento del alquiler.

La consideración de las repercusiones de la actividad de la producción de viviendas sobre el sistema financiero ha formado también parte

⁶¹ Véase Pérez, Rodríguez y Blanco (2011), pág. 9.

⁶² Véase el epígrafe sobre la regulación del mercado del alquiler en este mismo capítulo.

⁶³ Desde la creación del IRPF por Ley 44/1978, han existido beneficios fiscales a la compra de viviendas hasta la Ley de Presupuestos Generales del Estado 2013, que eliminó la deducción por compra de vivienda habitual para todas aquellas adquisiciones posteriores al 1 de enero de 2013.

de los objetivos económicos. De hecho, puede afirmarse que el sector financiero se desarrolló de la mano de la financiación de las políticas de vivienda. Los planes de construcción de viviendas hicieron necesarios recursos financieros, lo que motivó el desarrollo de circuitos de financiación privilegiada a través de la banca oficial.

El desarrollo de las viviendas protegidas tras la guerra civil “*llegó a ser masivo*”, representando más de dos tercios de la nueva construcción, lo que permitió la consolidación de instituciones oficiales –Banco Hipotecario de España e Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional⁶⁴– que aportaran la financiación que la banca privada era reacia a otorgar por su baja rentabilidad y elevada morosidad⁶⁵. A comienzos de los sesenta, la banca oficial destinaba el 60% de sus créditos a la construcción y vivienda⁶⁶. En la nacionalización de la banca oficial en 1962 posiblemente pesó la necesidad creciente de garantizar la financiación de los planes de vivienda, protagonistas del desarrollo económico de esas décadas.

Para ampliar la base de la financiación, se impuso una cuota obligatoria de colocación de activos a las cajas de ahorro, de forma que contribuyeran a la financiación de las viviendas protegidas. Esto permite entender el mayor peso de los créditos al sector inmobiliario en el balance de las cajas y su especialización en los créditos hipotecarios.

La reducción de los coeficientes de inversión obligatoria con la progresiva liberalización del mercado financiero y el desarrollo de mercado hipotecario en 1981, hizo que los préstamos hipotecarios privilegiados

⁶⁴ El Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional se crea por Decreto de 16 de marzo de 1939, al tiempo que se pone en marcha el régimen de la vivienda protegida y el Instituto Nacional de la Vivienda (Ley de 19 de abril de 1939). En 1962 se transformaría en Banco de Crédito a la Construcción, como banco público, que veinte años más tarde se integra en el Banco Hipotecario de España (en 1982).

⁶⁵ Leal (2005), pág. 73.

⁶⁶ Memoria del Crédito Oficial de 1962.

perdieran interés. Para compensar esta situación, en el Plan Trienal de Vivienda 1981-1983 introdujo la posibilidad de establecer convenios con entidades financieras para la concesión de préstamos cualificados (para adquisición de viviendas protegidas). Para hacer más atractivas estas operaciones se estableció la posibilidad de que las cajas de ahorro computasen parte de estos préstamos en el coeficiente de préstamos de regulación especial. Este beneficio fue extendido a los bancos en relación con el coeficiente de inversión⁶⁷.

Cabría añadir un objetivo adicional: el incentivo de la responsabilidad individual a través del ahorro y la acumulación de riqueza. Es decir, el incentivo de en la compra de vivienda como bien de ahorro-inversión⁶⁸.

2.1.3. Objetivos territoriales

La política de la vivienda tiene una dimensión espacial que debe considerarse, comportándose como un *“mecanismo privilegiado de actuación sobre la ciudad y el territorio”*⁶⁹. La vivienda ocupa una parte muy significativa de la superficie de la ciudad, y sus determinaciones contribuyen a la configuración del espacio urbano, por lo que es utilizada como instrumento privilegiado para equilibrar el modelo de desarrollo espacial, integrando funcionalmente los usos del suelo urbano, construyendo ciudades más habitables e integradas.

⁶⁷ Por Real Decreto 1929/1984, de 10 de octubre.

⁶⁸ Castaño (2012), pág 10.

⁶⁹ Informe para una nueva política de vivienda, MOPT, pág. 22.

Las características formales de las viviendas –ubicación, superficie, tipología– conforman el espacio urbano, lo que lleva a establecer normas específicas en el planeamiento, tanto para garantizar un crecimiento ordenado de la nueva ciudad como para velar por la intervención en la ciudad construida a través de los procesos de rehabilitación de barrios.

Los objetivos urbanísticos de la intervención pública en materia de vivienda se dirigen a garantizar la ordenación y utilización del suelo para viviendas de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación y proteger el medioambiente⁷⁰. La regulación urbanística se refiere a la clasificación del suelo, planeamiento urbanístico, y gestión, ejecución y disciplina urbanística, y debe garantizar que la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Los objetivos urbanísticos tienen un horizonte de largo plazo: garantizar un parque de viviendas adecuado en términos cuantitativos y cualitativos a las necesidades de la población.

En los estadios iniciales de la política de vivienda en España, primó el objetivo cuantitativo. Ante las pésimas condiciones higiénico-sanitarias de las primeras barriadas obreras, se opta por construir, en el menor tiempo posible, casas “baratas” para cubrir las necesidades esenciales. Tras la guerra civil, la política de vivienda tiene un claro objetivo de reconstrucción de parque edificado y de construcción de nuevas viviendas para responder a una creciente e insatisfecha demanda. De nuevo la calidad cedió ante la necesidad de construir en el menor tiempo posible, y se construyeron miles de viviendas de baja calidad y diseño –los nuevo barrios periféricos de los años sesenta son buena prueba (lo que llamó “polígonos residenciales”).

⁷⁰ Tal como se desprende del artículo 47 CE. Véase Pérez, Rodríguez y Blanco (2011), pág. 9.

A partir de los años ochenta, una vez resuelto el problema cuantitativo, la preocupación empieza a centrarse en el uso racional del suelo y en la calidad del espacio urbanizado. La rehabilitación urbana se incorpora en los planes de vivienda como actuación financiable.

En la actualidad, tanto la política de suelo como la de vivienda han de regirse por los principios de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico⁷¹. Se trata de una orientación hacia la calidad de vida en línea con los principios de adecuación y sostenibilidad que vinculan en la actualidad a todas las políticas públicas.

La importancia creciente de las cuestiones relacionadas con el medioambiente lleva a la consideración separada de objetivos medioambientales. La reciente normativa europea en materia de eficiencia energética de los edificios⁷², en el marco de la estrategia Europa 2020⁷³, ha hecho necesario incorporar objetivos medioambientales a la política de vivienda. En cumplimiento de la Directiva 2012/27/UE el gobierno español ha elaborado una Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la rehabilitación en España (junio 2014)⁷⁴, que recoge los objetivos medioambientales de la estrategia Europa 2020.

⁷¹ Como se recoge en la exposición de motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, que aprueba el texto refundido de la vigente Ley del Suelo.

⁷² Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, relativa a la eficiencia energética de edificios, y Directiva 2012/27/UE, de 25 de octubre, relativa a la eficiencia energética.

⁷³ Europa 2020 es la estrategia de crecimiento de la UE para la próxima década, que apuesta por una economía inteligente, sostenible e integradora. Ha establecido para 2020 cinco ambiciosos objetivos en materia de empleo, innovación, educación, integración social y clima/energía (emisiones de gases de efecto invernadero 20% menores a los niveles de 1990, 20% de energías renovables y aumento del 20 % de la eficiencia energética). La estrategia se apoya en medidas concretas tanto de la Unión como de los Estados miembros.

⁷⁴ Esta Estrategia se analiza en el capítulo 6.

2.2. Instrumentos

Los instrumentos de los que se sirve la política de vivienda pueden clasificarse en normativos, financieros y presupuestarios (tabla 2).

Tabla 2. Instrumentos de la política de vivienda

Instrumentos Normativos
Calificación viviendas protegidas
Reserva de suelo
Regulación del mercado del alquiler
Instrumentos Financieros
Préstamos cualificados
Instrumentos Presupuestarios
Ayudas Directas
Ayudas Indirectas

2.2.1. Instrumentos normativos

La regulación es uno de los principales instrumentos de la política económica, permitiendo al *policy maker* establecer las reglas que han de regir en los distintos mercados. En el caso de la política de vivienda se ha actuado sobre la regulación del régimen jurídico de las viviendas (vivienda protegida), sobre la legislación del suelo (reservas de suelo para construir viviendas protegidas) y sobre la normativa del mercado del alquiler (control de precios y prórroga forzosa).

2.2.1.1. La calificación de actuaciones protegidas

La política de la vivienda protegida en España se ha basado tradicionalmente en la calificación de actuaciones –viviendas de nueva construcción para venta o alquiler, rehabilitación de viviendas existentes y suelo para la construcción de viviendas protegidas– que reciben protección

oficial a través de ayudas directas y financiación cualificada. La calificación es un acto administrativo que determina el régimen legal aplicable⁷⁵.

Las viviendas protegidas⁷⁶ deben cumplir requisitos de superficie y precio máximo, debiendo destinarse a domicilio habitual y permanente, sin que “bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso”⁷⁷. Por domicilio habitual se entiende la residencia del titular, sea propietario o arrendatario.

La calificación como protegida de una vivienda supone, además, que debe cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que se establezcan reglamentariamente.

La vivienda se califica como protegida a través de una cédula o certificado de calificación, donde se hacen constar:

- Expediente de construcción e identificación del promotor.
- Ubicación de las viviendas, número, superficie y dependencias.
- Régimen de uso de las viviendas.
- Calificación urbanística del suelo sobre el que se hayan promovido.
- Plazo de duración del régimen de protección.
- Precios máximos de venta o renta máxima inicial (en el caso de viviendas destinadas al alquiler).
- Régimen de ayudas públicas a las que tiene acceso.

⁷⁵ La regulación del régimen de las viviendas de protección oficial se encuentra en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda. A partir de la transferencia de las competencias en materia de vivienda a las Comunidades Autónomas, la práctica totalidad han desarrollado sus propias normativas (vid. por ejemplo, el Decreto 74/2009 de la Comunidad de Madrid).

⁷⁶ La denominación “vivienda protegida” se acuña en la Ley de 19 de abril de 1939 (antes la política de vivienda social se refería a “casas baratas” o “casas económicas”). El Decreto 2131/1963, de 24 de julio, en su artículo 2, recoge, por primera vez, el término “viviendas de protección oficial”, que ha llegado hasta la actualidad, utilizado comúnmente por su acrónimo: VPO.

⁷⁷ Real Decreto 3148/1978, artículo 3.

La calificación puede ser provisional o definitiva. La calificación provisional se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, con la presentación del proyecto de edificación. Esta calificación provisional faculta al titular para solicitar la financiación cualificada prevista en su caso para las viviendas protegidas. Es necesario aportar la calificación provisional en la solicitud la licencia de obras, cuando se trata de viviendas sobre suelo reservado para viviendas protegidas.

La calificación definitiva se obtiene una vez terminadas las obras de edificación⁷⁸. En este momento la administración comprueba que los beneficiarios cumplen los requisitos exigidos, para lo que es necesario aportar los títulos de compraventa o adjudicación de los adquirentes (o contratos de arrendamiento, en su caso).

El régimen de protección de una vivienda supone una serie de limitaciones para el propietario o inquilino, que no podrá transmitir la vivienda o cederla en alquiler salvo en determinadas circunstancias, y siempre con la limitación de precio que imponga la calificación.

De esta manera se han configurado dos submercados de la vivienda: el de viviendas protegidas, sujetas a limitaciones temporales de precio y destinadas a beneficiarios con recursos limitados, y el de las viviendas libres.

El régimen de protección establece una duración determinada⁷⁹ que depende de Plan de Vivienda a que se acoja, tipo de vivienda y ayudas a las que haya podido acceder el beneficiario. Transcurrido el plazo de

⁷⁸ Desde que se obtiene la calificación provisional la normativa otorga un plazo para obtener la calificación definitiva, o lo que es lo mismo, para terminar las obras. El plazo varía en las distintas normativas autonómicas. En el caso de la Comunidad de Madrid, por ejemplo, es de 24 meses.

⁷⁹ El plazo de duración del régimen de protección depende del Plan o normativa a que se acoja la calificación de la vivienda. Oscila entre los 50 años del Decreto 2114/1968, los 30 años del Real Decreto-Ley 31/1978, y los 20 años del Plan 1998-2001. El Plan 2009-2012 estableció la imposibilidad de descalificación en ciertos supuestos. En alguna Comunidad Autónoma el régimen de protección se ha fijado en los 10 o 15 años.

calificación se produce la descalificación, que supone la extinción del régimen jurídico de protección y su consideración como vivienda libre a todos efectos.

La descalificación puede producirse de forma voluntaria a petición del interesado en los supuestos contemplados en la normativa. La descalificación voluntaria requiere la restitución de las ayudas directas recibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones y exenciones tributarias con sus intereses legales correspondientes en ambos casos.

2.2.1.2. Política de suelo: la reserva de suelo para viviendas protegidas

La producción de suelo para viviendas sujetas a protección pública ha sido una de las preocupaciones de los orígenes de la política de la vivienda en España. El Estatuto Municipal de 1924 autorizaba a los Ayuntamientos para adquirir terrenos aptos para edificar casas baratas, que se generaliza en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de 27 de mayo de 1955 al regular la constitución de patrimonios municipales de suelo para *“prevenir, encauzar y desarrollar la expansión urbana”*⁸⁰.

Pese a ello, algunos autores mantienen como una de las características tradicionales de la legislación española *“la desvinculación de la política de vivienda protegida, basada en mecanismos de fomento administrativo, como subvenciones o préstamos a interés inferior al de mercado, de las técnicas urbanísticas”*, sin que se haga ningún esfuerzo por *“coordinar estos instrumentos con la política de vivienda”*⁸¹.

⁸⁰ Ruiz Arnaiz (2013), pág. 64. Sobre los orígenes de la intervención pública en el mercado del suelo véase el estudio ya clásico de Martín Bassols Coma “Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1856)”, Montecorvo, Madrid, 1973.

⁸¹ García-Álvarez (2010), pág.339.

Tendencia que cambia a partir de los años 90 a través de la introducción en la legislación urbanística de dos instrumentos fundamentales de política de vivienda: el destino preferente de los patrimonios públicos de suelo a la promoción de viviendas protegidas y las reservas obligatorias de suelo para viviendas protegidas en el planeamiento urbanístico.

Puede afirmarse que, desde entonces, la política de suelo ha estado al servicio de la política de vivienda, para asegurar la obtención del suelo necesario para construirlas, con un coste que resulte compatible con la limitación de su precio, tanto en venta, como en alquiler. No en vano, en las áreas urbanas, la obtención de estos suelos a un precio adecuado ha sido el principal obstáculo para la ejecución de los planes de vivienda.

a) Los patrimonios públicos de suelo

La historia de la legislación urbanística española de los últimos cincuenta años constituye un claro reflejo del intento continuo y reiterado de los poderes públicos de establecer un marco normativo adecuado para la realización una política de suelo que contribuya a los objetivos de la política de vivienda.

Este proceso hubiera permitido la constitución, desde los años cincuenta, de importantes patrimonios públicos de suelo, que hubieran permitido desarrollar a través de las mismas políticas públicas de viviendas, y que hubiesen contribuido a moderar la evolución del precio del suelo y de la vivienda⁸².

⁸² A pesar de las previsiones legales, los ayuntamientos o bien no constituyeron estos patrimonios públicos de suelo para viviendas, o los monetizaron para cubrir sus crecientes necesidades financieras.

Las finalidades de los patrimonios públicos de suelo están claramente recogidas en el la propia Constitución española:

- Asegurar a todos los españoles el derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada. De ahí que el objetivo primordial de estos patrimonios sea la construcción de vivienda protegida.
- Evitar la especulación del suelo y la vivienda, poniendo en el mercado suelo y viviendas a precios razonables, cuando los del mercado libre sean excesivos.
- Recuperar para la sociedad parte de las plusvalías producidas en el proceso urbanizador (el 10% o el 15% de las actuaciones urbanísticas ingresa automáticamente en dichos patrimonios, tanto en suelo, como en dinero).

Con todo, la legislación ha ido cambiando paulatinamente en relación con los objetivos que se encomiendan a los patrimonios públicos de suelo. Tras el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 1955, la Ley del Suelo de 1976, en la misma línea, prevé la constitución de patrimonios públicos de suelo en los *“Ayuntamientos de capitales de provincia, los de más 50.000 habitantes, los que señale el Ministro de la Vivienda, y los que así lo deseen voluntariamente”* con la finalidad esencial de *“prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones”*.

A estos patrimonios iban a parar las cesiones del 10% que sólo se exigían en los suelos urbanizables y las expropiaciones que a tales efectos pudieran realizar las Administraciones urbanísticas.

La primera Ley de Suelo estatal de la democracia, Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo es la primera ley que vincula directamente los patrimonios públicos de suelo

a la construcción de viviendas de protección oficial, a la vez que establecía técnicas que permitían ampliarlos, con la finalidad confesada de *“incidir en la regulación del mercado inmobiliario”*⁸³. Se permitían cesiones en suelo urbano, expropiaciones en suelos rústicos y la aplicación del tanteo y retracto con la finalidad de nutrir los patrimonios públicos de suelo.

Todos estos elementos se han mantenido hasta la actualidad, con una serie de incorporaciones que han perfeccionado el sistema:

- El carácter de patrimonio separado del resto de los bienes públicos se refuerza al máximo, de modo que sólo puede usarse con finalidades urbanísticas, y siempre que se justifique adecuadamente que no es posible dedicar los suelos a la construcción de vivienda protegida.

- Su enajenación, salvo casos urgentes y excepcionales, se hará por concurso, para evitar que las propias administraciones públicas se conviertan en especuladoras de suelo.

- Su destino preferente y ordinario será la construcción de vivienda protegida.

- Serán de incorporación obligatoria los terrenos y construcciones, así como las cantidades procedentes de la cesión de aprovechamiento lucrativo a la Administración, tanto por ministerio de la Ley como por virtud de convenio urbanístico; los ingresos obtenidos por la prestación compensatoria que pueda existir en suelos no urbanizables; los ingresos procedentes de las multas impuestas por infracciones urbanísticas y los recursos derivados de la propia gestión del patrimonio y de la asignación de sus recursos.

- Las administraciones públicas podrán incorporar, además, otros bienes patrimoniales que ellas decidan, o los que adquieran, incorporarlos al

⁸³ Como señala la Exposición de Motivos de Ley 8/1990.

patrimonio público por expropiación, tanteo y retracto, herencia, etc., en cualquier clase de suelo.

Actualmente, la mayor parte de las comunidades autónomas ha optado por exigir la constitución obligatoria de dichos patrimonios, tanto en relación con todos los ayuntamientos, como con respecto a la propia administración regional⁸⁴, mientras que cuatro se han establecido el patrimonio regional de suelo como potestativo⁸⁵. El resto regula esta obligación sólo para determinados municipios, bien por disponer de Plan General o de un número determinado de habitantes.

La vigente Ley estatal de Suelo de 2008, completa la actual regulación sobre la materia, estableciendo la obligación de construir patrimonios públicos de suelo. Los promotores de actuaciones urbanísticas tienen la obligación de entregar a la administración competente, de forma gratuita y con destino a su patrimonio público de suelo, un porcentaje no inferior al 5% ni superior al 15% del suelo libre de cargas de urbanización (es decir, urbanizado). Por esta vía se articula el rescate por la comunidad de una parte proporcional de las plusvalías generadas por la urbanización del suelo al que se refiere el artículo 47 de la Constitución Española.

Con estas cesiones, los municipios tienen que constituir patrimonios públicos de suelo, separados del resto de su patrimonio e integrados al menos por los suelos libres de cargas de urbanización que les correspondan y que deberán ser destinados fundamentalmente a la construcción de vivienda protegida. Estos municipios no podrán adjudicar los terrenos públicos destinados a vivienda protegida por encima del valor

⁸⁴ Andalucía, Canarias, Castilla-La Mancha, Extremadura, Madrid, Murcia, Navarra y Valencia.

⁸⁵ Baleares, Galicia, País Vasco y La Rioja.

máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora.

b) La reserva de suelo para vivienda protegida

Además de los patrimonios públicos de suelo, numerosas Leyes urbanísticas autonómicas establecieron, en la década de los 90, directamente, la obligación de reservar en el planeamiento urbanístico, un porcentaje obligatorio del suelo urbanizable con calificación residencial, para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Fue el ayuntamiento de Madrid el que, ante la presión por disponer de suelo suficiente para la promoción de viviendas protegidas, incluyó en su Plan General de Ordenación Urbana de 1985, por primera vez, la previsión de reservas de terreno para viviendas de protección oficial. El Tribunal Supremo, en sentencia de 1 de junio de 1987, anularía estas determinaciones, con el argumento de que la normativa de viviendas de protección oficial es una política de fomento, y no proporciona base legal para su imposición coactiva a los propietarios de suelo.

Pese a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, siguiendo el camino apuntado por el Plan General de Madrid, la comunidad autónoma de Navarra en su Ley Foral 7/1989 estableció la obligación de destinar al menos el 15% del suelo residencial a la construcción de viviendas de protección oficial⁸⁶.

El legislador estatal reaccionó reconociendo expresamente la posibilidad de vincular terrenos a la construcción de vivienda protegida⁸⁷, en

⁸⁶ Artículo 42: “Los Planes Generales, Normas Subsidiarias y Programas de Actuación Urbanística deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 15 por 100 en el suelo residencial o de su capacidad se destine a la construcción de viviendas de protección oficial”.

⁸⁷ Iglesias (2008), pág. 228.

la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo⁸⁸.

A partir de este momento, la mayoría de las comunidades autónomas incluyeron en sus códigos urbanísticos previsiones de reserva de suelo para vivienda protegida⁸⁹, que terminaría incorporándose finalmente a la propia Ley 8/2007 de Suelo estatal, que exigió una reserva obligatoria para viviendas protegidas de al menos el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en los nuevos desarrollos de suelo en toda España.

Todas estas medidas constituyen un conjunto normativo de aplicación práctica con el objetivo de favorecer la construcción de vivienda protegida, ante las crecientes dificultades de acceso a la vivienda, y la escasez del suelo para este fin.

La justificación del legislador estatal en la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007 no deja lugar a dudas, y es interesante recogerla:

“Mención aparte merece la reserva de suelo residencial para la vivienda protegida porque, como ya se ha recordado, es la propia Constitución la que vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. A la vista de la senda extraordinariamente prolongada e intensa de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, y en particular del residencial, parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda

⁸⁸ Artículo 35.3 de la Ley 8/1990, que deja la determinación del porcentaje de reserva al planeamiento urbanístico. Este precepto fue recogido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 en su artículo 93.8 y fue declarado inconstitucional por la STC 61/1997, de 20 de marzo.

⁸⁹ Con porcentajes de reserva de suelo que dependen de cada comunidad autónoma, sujetos a múltiples singularidades y excepciones: 75% en País Vasco (desde 2006), 50% en Castilla-La Mancha (1998), o Madrid (2001), el 30% en Andalucía (2002), el 25% en Extremadura (2001), y el 20% en Canarias, Castilla y León y Cataluña.

asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades”.

La situación del mercado inmobiliario, en un contexto de crisis económica, que generó un importante stock de viviendas que no encontraban salida al mercado, aconsejó el establecimiento de una moratoria en relación con la reserva de suelo. La Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, estableció con carácter excepcional, y durante un período que no excederá de cuatro años desde su entrada en vigor, una norma transitoria que trata de adecuar la mencionada reserva mínima obligatoria a la realidad del mercado, permitiendo durante este plazo que las comunidades autónomas dejen en suspenso la aplicación de la reserva obligatoria del 30% para vivienda protegida⁹⁰.

2.2.1.3. La regulación del mercado del alquiler

El control del mercado del alquiler ha sido uno de los ejes vertebradores de la política de vivienda en España, y explica, junto con el sesgo a favor de la propiedad como régimen de tenencia, las particularidades del modelo español. Partiendo de una situación de partida más o menos similar en la mayoría de los países occidentales a principios del siglo XX, las distintas políticas terminaron por configurar escenarios muy distintos en el mercado de la propiedad y del alquiler de inmuebles urbanos⁹¹.

⁹⁰ En los casos en que exista una “evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas” y “los instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley” (Disposición Transitoria Segunda).

⁹¹ Balchin 1996, pág. 349.

A pesar de que la propia Exposición de Motivos de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 declara como finalidad última “*coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda*”, el control del mercado del alquiler, hasta la reciente reforma de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, ha contribuido a todo lo contrario.

Cabe distinguir dos periodos bien diferenciados: la libertad de alquileres desde las Cortes de Cádiz hasta 1920, y el régimen de control surgido con el Decreto Bugallal de 1920 que, con el paréntesis del Real Decreto-Ley 2/1985, se extiende hasta la Ley 4/2013.

a) Libertad de alquileres antes de 1920

Aunque el intervencionismo en los arrendamientos urbanos tiene larga tradición en España⁹², en el ambiente liberal de las Cortes de Cádiz se aprueba el Decreto de 31 de junio de 1813 que concedió “*la más amplia libertad en los contratos de alquiler de fincas urbanas*”⁹³, poniendo fin al régimen de control de alquileres del Auto acordado de 1792. Este régimen de total libertad en los arrendamientos, con el paréntesis de periodo absolutista de Fernando VII, fue recogido por la Ley de 9 de abril de 1842, y mantendría su vigencia durante un siglo hasta el Decreto Bugallal de 1920.

A pesar del marco normativo, la inversión privada no fue capaz de proporcionar vivienda a precios asequibles a los sectores de bajos ingresos, extendiéndose el problema de la infravivienda y el hacinamiento en los

⁹² Cotorruelo (1960), pág. 45, cita el Auto acordado de 1564, que dispuso la “tasación de todas las casas de la Corte, aunque no existiera petición de parte”, para hacer frente al fuerte incremento de precios en Castilla (entre 1535 y 1575 aumentaron un 318%) y a los abusos de los propietarios., y el Auto acordado de 31 de julio de 1792, que establece por primera vez la prórroga forzosa de los contratos.

⁹³ En palabras de Agustín Cotorruelo (1960), pág. 46.

grandes núcleos urbanos. Tampoco un escasamente desarrollado mercado de capitales favoreció la aparición de una actividad profesional de inversión en viviendas para arrendamientos, limitándose el mercado a las relaciones entre grandes propietarios de fincas (caseros) y una clase social trabajadora (inquilinos), en un contexto de incremento de precios⁹⁴.

Algunos datos relativos al Madrid de principios del siglo XX ayudan a ilustrar la situación de la vivienda: 52.000 personas vivían en las llamadas “casas de corredor”, con un solo retrete por planta y una sola fuente para toda la casa, en una ciudad con un censo que no alcanzaba los 600.000 habitantes en 1910⁹⁵.

b) El Decreto Bugallal de 1920

Los efectos de la Primera Guerra Mundial produjeron un alza de costes de la construcción, dificultades en las importaciones de materiales y un estancamiento de la actividad. Motivos económicos (subida de precios de los alquileres y escasez de viviendas) y una visión de la propiedad urbana, y con ella la necesidad de proteger los derechos de los inquilinos, llevaron al gobierno a tomar medidas proteccionistas.

El Real Decreto de 21 de junio de 1920, más conocido como Decreto Bugallal⁹⁶, introdujo la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler y la limitación de la subida de los alquileres con respecto a los niveles existentes en 1914. Este Decreto supone un hito en la historia del mercado

⁹⁴ Los precios aumentaron un 71% entre 1843 y 1864, con datos de Sarda (1948).

⁹⁵ Nemesio Fernández Cuesta en *La vida del obrero en España desde el punto de vista higiénico* (1909), señala que Madrid es una de las capitales europeas con mayor hacinamiento: 271 habitantes por hectárea, frente a los 189 de Berlín, 131 de Viena o 128 de Londres.

⁹⁶ Nombre del Ministro de Gracia y Justicia, Gabino Bugallal, que lo impulsó.

inmobiliario español, que alteró las pautas de la inversión residencial y actuó como catalizador de dos procesos sociales y económicos que han llegado a nuestros días: el ocaso del mercado del alquiler y el desarrollo de la propiedad como medio de acceso a la vivienda⁹⁷.

Es preciso detenerse en este Decreto, porque permite entender la evolución posterior del mercado inmobiliario y de la política de alquiler en España. Destacaremos los siguientes aspectos:

Primero. En la génesis del Decreto se encuentra la nueva conciencia de propietario urbano, que se levanta para reivindicar sus derechos. No es casualidad que un año antes, en 1919, naciera la Asociación de Vecinos de Madrid con el objetivo de “*defender al vecindario [...] contra las consideraciones inveteradas de los caseros [...] que elevan caprichosamente los alquileres [...] y desalojan al inquilino sin razón alguna*”⁹⁸.

Segundo. La nueva normativa responde a una corriente política europea, de medidas de congelación de rentas de alquileres y creación de tribunales específicos para resolver conflictos entre propietarios e inquilinos (como la *Housing and Town Planning Act* de 1919 en Gran Bretaña).

Tercera. En su tramitación parlamentaria fue fruto de un amplio consenso que englobó a diputados de la izquierda liberal, partido reformista, romanonistas, radicales y socialistas⁹⁹. Coinciden en que la crisis de la vivienda se debía a factores económicos, pero que además, como afirmaría el Conde de Santa Engracia, en los debates en el Congreso, “*se ha convertido*

⁹⁷ Artola (2012), pág. 10.

⁹⁸ Asociación de Vecinos de Madrid, *Proyecto de Ley de reforma del contrato de arrendamiento de fincas urbanas*, 1919, pág. 15, citado por Artola (2012).

⁹⁹ Hubo también posiciones radicales, como la del republicano Barriobero Herrán, que llegó a defender “declarar comercio ilícito el de la vivienda”. Diario de Sesiones del Congreso, núm. 104, 13 de abril de 1920, pág. 5.922.

*en una cuestión social que amenaza en degenerar en cuestión de orden público*¹⁰⁰.

Cuarta. En los debates parlamentarios se debatieron dos propuestas de control de los alquileres: el establecimiento de una tasa del alquiler (es decir, fijar un porcentaje de renta fijo sobre el valor del inmueble, alrededor del 5%) y la prórroga indefinida de los contratos (el propietario no puede desahuciar salvo impago y se congelan los alquileres, con independencia de que cambie propietario o inquilino).

Quinta. La norma nace como una medida de urgencia de eficacia temporal limitada, hasta el 31 de diciembre de 1922 (es decir, con una vigencia prevista de año y medio). Sin embargo, fue prorrogándose en el tiempo, sin solución de continuidad, hasta nuestros días. La congelación de alquileres y la prórroga forzosa era medidas de profundo calado social, que no podían ser derogadas sin generar un desgaste que ningún gobierno estuvo dispuesto a asumir¹⁰¹.

El Directorio Militar de Primo de Rivera se encuentra con el conflicto entre inquilinos y propietarios y decide prorrogar el marco básico del Decreto Bugallal (Reales Decretos de 13 y 17 de diciembre de 1923). Se tomaron tímidas medidas para mejorar la situación de los propietarios, permitiendo subidas del 10% de las rentas en los alquileres de más de 5 años, subida que se aplicó en dos ocasiones.

La política de alquileres de la República acentuó la protección de los inquilinos, aprobando una prórroga por tiempo indefinido hasta que se

¹⁰⁰ Diario de Sesiones del Congreso, núm. 99, 31 de marzo de 1920, pág. 5.604.

¹⁰¹ En un proceso de *path dependence*, entendido como aquél cuyo resultado depende de la entera secuencia de decisiones tomadas por los actores y no sólo de las condiciones del momento.

aprobase por ley un marco definitivo (Decreto de 19 de diciembre de 1931), ley que no llegó a presentarse.

Con la Guerra Civil, se aprobaron medidas extraordinarias por los dos bandos contendientes. En el lado republicano, se estableció una rebaja del 35% en el alquiler de todos los inmuebles y la prohibición de desahucio por impago. En el bando nacional, se establecieron exenciones al pago de la renta para ciertos colectivos como combatientes, obreros en paro, huérfanos y viudas, y se crearon las Cámaras de la Propiedad para costear estas exenciones. En todo caso, las medidas de ambos bandos buscaron esencialmente lo mismo: la reducción de los alquileres para controlar su base social. Tanto durante la contienda como después, no se autorizó incremento de rentas, con lo que dada la elevada inflación del periodo, se redujo considerablemente el valor real de los alquileres.

c) La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946

Esta política quedó consagrada con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946. Los principios básicos de la normativa anterior se mantuvieron vigentes, haciendo de la intervención pública en el mercado de alquiler y la congelación de las rentas una de las características de la política de vivienda del franquismo, que contribuyó al fomento de la propiedad frente al alquiler.

La Ley de 1946 distingue tres situaciones¹⁰² en función de la fecha de construcción u ocupación de las viviendas:

¹⁰² Véase Barja, J. "Legislación española sobre viviendas en arrendamiento", Revista Española de Financiación de la Vivienda, núm. 8-9, BHE, Madrid, 1989, pág. 25 a 34.

- Después del 2 de enero de 1942: la renta quedaba fijada en la renta que abonó el primer inquilino.
- Entre el 18 de julio de 1936 y el 2 de enero de 1942: la renta queda congelada, no pudiendo elevarse ni por consentimiento de las partes.
- Antes del 18 de julio de 1936: se establecen porcentajes de aumentos mínimos para las rentas, quedando en suspenso su aplicación hasta 1952.

La Ley de 22 de diciembre de 1955, por la que se reforma la legislación de arrendamientos urbanos, reconoce en su preámbulo que *“un desorbitado principio proteccionista produce el efecto, justamente contrario al pretendido, de agravar progresivamente el problema de los locales habitables, ante la reacción del mercado de apartarse de la inversión que hace gravoso el intercambio para una de las partes”*. Pese a ello, argumenta el legislador, *“la escasez de viviendas, determinante de un profundo desequilibrio entre la oferta y la demanda para la adquisición arrendaticia de aquella [...] impide al gobierno alterar los principios cardinales que sirvieron de norte al legislador de mil novecientos cuarenta y seis, como antes a sus predecesores, a partir del decreto de veintiuno de junio de mil novecientos veinte”*¹⁰³.

De esta manera encontramos reconocimiento expreso a la continuidad en la política de control de rentas desde 1920, que se plasmaría en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956.

¹⁰³ La Gazeta, 23 de diciembre de 1955.

d) La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964

Una década más tarde se vuelve a plantear la necesidad de reformar la legislación de arrendamientos urbanos en un intento de avanzar en la liberalización del mercado. Y una vez más el legislador, amparándose en razones económicas y sociales –*“el movimiento liberalizador de la propiedad urbana ha de atemperarse, no sólo al ritmo determinado por las circunstancias económicas del país, sino también a las exigencias ineludibles de la justicia social”*¹⁰⁴– mantendrá el grueso de la normativa anterior.

Como reconoce el preámbulo de la Ley, se trata de una *“reforma fragmentaria”*, ya que se considera que *“aún no hemos alcanzado la madurez económica indispensable ni se ha logrado satisfacer la necesidad de vivienda por importantes sectores de la sociedad española”*¹⁰⁵.

Así, se distingue entre las viviendas que se arrienden después de su entrada en vigor, para las que se aplica el principio de *“libertada de estipulación”*, y los arrendamientos que subsisten a 1 de julio de 1964, para los cuales se aborda *“el problema de la descongelación de la renta”*. Lo que se hace de forma distinta según se trate o no de viviendas consideradas *“suntuarias”*, por devengar rentas de alquiler superiores a ciertos valores de referencia¹⁰⁶:

- Las viviendas suntuarias podrán revalorizar sus rentas de forma gradual, de acuerdo con los índices que establece la propia Ley.

¹⁰⁴ Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos (BOE de 12 de junio de 1964).

¹⁰⁵ Ibid.

¹⁰⁶ Para las poblaciones mayores de 1.000.000 habitantes, renta mensual superior, en función de la fecha de la primera ocupación: hasta 30-9-1939: 500 pesetas; de 1-10-1939 a 1-1-1942: 1.000 pesetas; de 2-1-1942 a 31-12-1946: 2.000 pesetas; de 1-1-1947 a 31-12-1956: 3.000 pesetas; de 1-1-1957 a 31-12-1959: 5.000 pesetas; y a partir de 1-1-1960: 6.000 pesetas (art. 6 de la Ley 40/1964).

- Para el resto, las viviendas en general, el gobierno “*por hallarse en contacto permanente e inmediato con la realidad social y económica, es el que está en mejores condiciones de determinar el tiempo, modo y condiciones en que pueda llegar a efectuarse la revalorización de las rentas*”. Es decir, se deja al arbitrio administrativo.

En la práctica, el alcance real de las actualizaciones fue escaso, al limitarse a la recuperación de los incrementos en el índice de precios de los alquileres, por debajo de la evolución de la inflación.

e) El Real Decreto-Ley 2/1985

Los principios rectores del Decreto Bugallal de 1920, el control de alquileres y la prórroga forzosa, se mantuvieron vigentes con la llega de la democracia. Es el primer gobierno socialista el que, rompiendo esta tendencia, opta por la liberalización de las rentas del alquiler, a través del Real Decreto-Ley 2/1985, sobre medidas de política económica, más conocido como Decreto Boyer¹⁰⁷.

La nueva regulación apuesta por la supresión de la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos a fin de estimular la construcción de viviendas, estableciendo libertad para pactar la duración del contrato, como parte de una serie de medidas para potenciar la demanda interna, ante la desaceleración de la economía internacional.

Se parte del reconocimiento de la trascendencia de la regulación de los alquileres, que va “*más allá de la mejora en la actividad del sector de*

¹⁰⁷ Por el Ministro de Economía y Hacienda del primer gobierno de Felipe González que la impulso, Miguel Boyer.

*la construcción”, ya que “el mercado de arrendamientos no se caracteriza sólo por una oferta reducida y en retroceso desde hace décadas, sino porque los alquileres iniciales se fijan en unos altos niveles como consecuencia de que el propietario, al contratar, tiene presente la eventual indemnización que debe pagar al arrendatario para que acepte la rescisión del contrato”*¹⁰⁸.

Es la constatación oficial de una práctica que llegaría a nuestros días: los propietarios trasladan a los inquilinos vía precios los costes de la eventual recuperación de la posesión del inmueble. Costes que aumentan con las trabas legales a esta recuperación y con las menores garantías que ofrezca el marco jurídico, de forma que el inquilino paga una prima por su mayor protección. Una legislación proteccionista del inquilino frente al propietario contribuyó a la elevar las rentas del alquiler¹⁰⁹.

El objetivo de la reforma es permitir reducir la presión al alza de los alquileres, para facilitar el acceso a la vivienda sobre todo a los jóvenes, y lograr una *“mayor movilidad geográfica de los recursos humanos, lo cual va a facilitar los procesos de ajuste sectorial que todavía deben producirse en la economía española”*.

Aunque el Decreto Boyer supone un cambio fundamental en la política de alquiler, sólo afectó a los nuevos contratos, *“pues tanto la complejidad de la materia como la trascendencia social de revisar la situación de los contratos en vigor aconsejan que se realice a través de una ley ordinaria”*¹¹⁰.

¹⁰⁸ Real Decreto-Ley 2/1985 (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 1985).

¹⁰⁹ El Plan Alquila de la Comunidad de Madrid, iniciativa puesta en marcha en 2008 para fomentar el mercado del alquiler a través de la cobertura de los costes de impago de renta y de recuperación de la posesión mediante seguros contratados por la administración, ha venido a demostrar esta afirmación. En sus más de 70.000 arrendamientos gestionados, las rentas se sitúan entre un 10 y un 15% por debajo del mercado.

¹¹⁰ Ibid.

La liberalización –parcial– del mercado de alquiler de esta Ley, no tuvo los efectos deseados. Sorprende que ocho años después, de los 304.000 contratos de arrendamiento firmados a partir de su entrada en vigor, solo el 45% se habían acogido a la posibilidad de no prorrogarlo de forma forzosa¹¹¹.

f) La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994

Una década después, en el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda coexistían dos situaciones: los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 (el 20% del total) con rentas elevadas y plazos cortos, generalmente de un año, y los celebrados con anterioridad a 1985, con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos anteriores a 1964 (el 25% del total), con rentas ineconómicas, muy alejadas de los precios mercado.

La supresión de la prórroga forzosa había permitido detener la tendencia a la reducción del porcentaje de viviendas alquiladas, pero con el coste de *“una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración”*¹¹², al tiempo que contribuyó a la elevación de las rentas en un momento de inflación en el precio de la vivienda.

El mismo gobierno que en 1985 avanzaba hacia la liberalización de los alquileres, parece arrepentirse en 1994 al reconocer que la coexistencia de diferentes regímenes ha generado disfunciones en el mercado que han *“convertido al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la*

¹¹¹ Blasco Torrejon (1993), pág. 89.

¹¹² Preámbulo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).

vivienda”¹¹³, en un momento en que el alquiler había descendido hasta el 18% del parque total de viviendas.

Con la finalidad explícita de “*coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda*”, se busca un equilibrio en las prestaciones de arrendador y arrendatario, pasado de la prórroga forzosa ilimitada a una duración mínima de los contratos de 5 años, para mitigar el impacto de las subrogaciones.

En definitiva, 74 años después del Decreto Bugallal, la política de alquileres mantiene un carácter tuitivo, subsistiendo el sistema de prórroga forzosa (tabla 3) y control en la fijación de las rentas de alquiler en determinadas situaciones, lo hace que todavía hoy coexista un submercado de viviendas de “renta antigua”.

Tabla 3. Subrogaciones en la LAU de 1994

¿Se produjo alguna subrogación antes del 31/12/1994?	Vigencia del contrato:
No	<p>Hasta el fallecimiento del arrendatario, si bien, el cónyuge podría subrogarse en el contrato, en cuyo caso estaría vigente hasta el fallecimiento de éste. También podría subrogarse un hijo, o tras la subrogación en el cónyuge podría darse una segunda subrogación en un hijo, en cuyo caso el contrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se extinguiría a los dos años, si el hijo es mayor de veinticinco años. • En la fecha que cumpla veinticinco años (siempre que hayan transcurrido al menos 2 años). • A su fallecimiento, cuando el hijo padece una minusvalía de más del 65%. • A su fallecimiento, cuando se haya producido la subrogación antes de 31/12/2004, en un hijo mayor de 65 años o pensionista.
Sí, se produjo una subrogación	<p>Hasta el fallecimiento del arrendatario, pudiéndose subrogar el cónyuge, en cuyo caso se extinguiría al fallecimiento de éste o, en su defecto, un hijo. En este último caso el contrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se extinguiría a los dos años, si el hijo es mayor de veinticinco años. • En la fecha que cumpla veinticinco años (siempre que hayan transcurrido al menos 2 años). • A su fallecimiento, cuando el hijo padece una minusvalía de más del 65%. • A su fallecimiento, cuando se haya producido la subrogación antes de 31/12/2004, en un hijo mayor de 65 años o pensionista.
Sí, se produjeron dos subrogaciones	Hasta el fallecimiento del arrendatario , sin que quepa ninguna nueva subrogación.

Fuente: Elaboración propia

Esta situación se mantiene hasta la reforma de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas,

¹¹³ Ibid.

que supone un paso importante hacia la liberalización de este mercado, reforzando la libertad de pactos y la voluntad de las partes. Entre otras medidas, la nueva Ley reduce la duración de los contratos de 5 a 3 años, amplía los supuestos de recuperación del inmueble por parte del comprador y permite el desistimiento por parte del arrendatario. Esta reforma se tratará en el capítulo 6.

2.2.2. Instrumentos financieros: los préstamos cualificados

La política de la vivienda, se planteó, desde sus orígenes, la necesidad de movilizar volúmenes importantes de recursos para financiar la construcción de viviendas. A pesar de que la primera Ley de Casas Baratas de 1911 autorizó al Banco Hipotecario de España¹¹⁴ y a las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad a destinar parte de sus capitales a este fin, mediante préstamos con garantía hipotecaria, ni banco ni cajas prestaron la colaboración que la Ley les pedía, y que habían ofrecido en la II Conferencia Nacional de Previsión¹¹⁵, lo que motivó, en gran parte, los escasos resultados de la Ley.

El escaso interés de Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario por financiar la construcción de viviendas baratas, no aumentó con la Ley de 1921, ni con la normativa de Casas Económicas de 1925, por lo que la política de vivienda tuvo que apoyarse casi exclusivamente en los presupuestos hasta la guerra. Las restricciones en la financiación limitaron la capacidad de estas medidas, que en 25 años permitieron construir alrededor de 25.000 viviendas.

¹¹⁴ El Banco Hipotecario de España se había fundado en 1872 a iniciativa del Banco de París y los Países Bajos, conocido como Paribas. Véase Tortella, G. "La iniciativa empresarial factor escaso en la España contemporánea", Cuadernos de Estudios Empresariales 4, 1994, pág. 333.

¹¹⁵ Cotorruelo (1960), pág. 51.

La propia Memoria del Patronato de Política Social Inmobiliaria de 1932 hace una dura valoración del resultado de esta políticas: *“Hemos de hacer constar que a los efectos críticos consideramos lo realizado como un simple ensayo que puede haber absorbido mayor o menor cantidad de capitales, pero que a los fines más amplios de una política nacional inmobiliaria fomentada y auxiliada por el Estado, sólo representa un conjunto de casos experimentales, de los que cabe extraer provechosas enseñanzas”*¹¹⁶.

No debe sorprender, por ello, que para garantizar la financiación necesaria para la nueva política de viviendas protegidas, se crearan en 1939 el Instituto de la Vivienda y, sobre todo, el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, que en 1962 se convertiría en el Banco de Crédito a la Construcción. Con ello se generó un mecanismo de financiación privilegiada para la producción de viviendas protegidas, canalizado a través de la banca oficial (tabla 4).

Tabla 4. Crédito Oficial en 1962 (en millones de pesetas)

Banco de Crédito a la Construcción	28.348,2	37,6%
Banco Hipotecario de España	17.736,8	23,5%
Banco de Crédito Local	14.164,7	18,8%
Banco de Crédito Industrial	7.744,8	10,3%
Banco de Crédito Agrícola	6.938,8	9,2%
Caja Central de Crédito Marítimo y Pesquero	516,8	0,7%
TOTAL CRÉDITO OFICIAL	75.450,1	100,0%

Fuente: Memoria del Crédito Oficial de 1962 y elaboración propia

A comienzos de los años 60, el Banco de Crédito a la Construcción (creado en 1962 del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional) y el

¹¹⁶ Memoria del Patronato de Política Social Inmobiliaria, 1932, pág. 54, recogido por Cotorruelo (1960), pág. 56.

Banco Hipotecario de España concentraban más del 60% del crédito oficial, prueba de su relevante contribución a la financiación de vivienda.

Además, se potenció el papel de las Cajas de Ahorro en la financiación de la política económica española, y muy especialmente de la política de vivienda. Es crucial el hecho de que, en 1957, a la vez que la política de vivienda pasaba del Ministerio de Trabajo al recién creado Ministerio de la Vivienda, las Cajas de Ahorro dejaban de depender del Ministerio de Trabajo para colocarse bajo la tutela del Ministerio de Hacienda. Los nuevos ministros tecnócratas advirtieron el potencial financiero de las cajas, cuyos depósitos crecían rápidamente, y quisieron controlarlas para canalizar sus recursos a inversiones públicas y a financiar políticas gubernamentales¹¹⁷.

En 1951 se había creado el coeficiente de inversión obligatoria para las Cajas de Ahorro¹¹⁸, ante la “necesidad de atender a los cuantiosos gastos que ocasiona la política de reconstrucción y fomento de la riqueza pública”. Como mínimo el 60% de los recursos ajenos totales depositados en las Cajas de Ahorro se debían invertir en fondos públicos españoles. Y a partir de 1957 se requirió que, adicionalmente, dedicasen un 10% del crecimiento de sus depósitos a la concesión de créditos para la construcción de viviendas¹¹⁹, lo que motivó tensiones entre el Ministerio de Hacienda y el de la Vivienda por el control de estos fondos, que al final acabaron bajo el control del Instituto de Crédito de las Cajas Ahorro.

El Decreto de 22 de julio de 1958, que aprobó el texto refundido de la Ley de préstamos a los inquilinos, estableció que la Banca y las Cajas de

¹¹⁷ Un estudio completo puede encontrarse en Comín Comín, F. y Torres Villanueva, E, *Historia de la cooperación entre las cajas: la Confederación Española de Cajas de Ahorro (1928-2007)*. Alianza Editorial, 2008.

¹¹⁸ Decreto de los Ministerios de Hacienda y Trabajo de 9 de marzo de 1951, BOE núm. 94, 4 de abril de 1951. Los fondos debían destinarse a las viviendas protegidas del Grupo II, y el 50% para promotores con una clara finalidad social.

¹¹⁹ Velarde Fuertes (2011), pág. 112.

Ahorro habrían de aportar 700 millones de pesetas para la financiación de la adquisición de viviendas por sus arrendatarios, retribuidos al 2%. Los préstamos eran otorgados por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, por un máximo del 70% del valor del inmueble, un periodo de amortización de 30 años y un tipo de interés del 4% anual. El importe de la diferencia entre el tipo de interés cobrado a los prestatarios y el pagado por el Estado a los establecimientos de crédito que aportasen los fondos, se destinaría a constituir un fondo de reserva para fallidos.

Además del coeficiente de inversión obligatoria, dentro del Coeficiente de Préstamos y Créditos de Regulación Especial, para lograr el “desarrollo y orientación de la política social a través del crédito”¹²⁰, las Cajas de Ahorro deberán destinar, el 7% de estos fondos a la concesión de préstamos para la construcción de viviendas subvencionadas o de renta limitada¹²¹.

La Banca privada no participó activamente en la financiación de la política de vivienda. Pese a que estaba obligada a cumplir, como las Cajas de Ahorro, con un coeficiente de inversión, que alimentaban los fondos para financiar el crédito oficial, en el caso de la Banca no existía una obligación expresa de destinar parte de estos recursos a préstamos a la vivienda, con lo que, en general, se optó por colocarlos en fondos públicos.

El creciente peso de las Cajas de Ahorra sustituye en el protagonismo de la financiación a la vivienda al crédito oficial, que va disminuyendo, a la vez que aumenta el interés de la banca privada (tabla 5).

¹²⁰ Decreto 715/1964, de 26 de marzo, sobre inversiones de las cajas de ahorros, BOE núm. 83, 6 de abril de 1964.

¹²¹ El 50% se destinaría a la adquisición de fondos públicos y el resto a préstamos de carácter social a los empresarios agrícolas, artesanos, a las pequeñas empresas comerciales, industriales y pesqueras, a los modestos ahorradores para el acceso a la propiedad, en particular agrícola, de vivienda, y de valores mobiliarios, a los cultivadores para impulsar la modernización de sus explotaciones, y a las cooperativas y a los trabajadores por cuenta ajena que deseen convertirse en autónomos.

La progresiva liberalización del sistema financiero, que se había iniciado con la reforma de 1974, acentuará esta tendencia. El Plan Económico de Urgencia de 1977, impulsado por el gobierno de Adolfo Suárez, supuso la reducción de coeficientes de obligatorios de inversión¹²², la liberalización de los tipos de interés activos y pasivos a más de un año, y la homogeneización operativa de las distintas instituciones bancarias, eliminando los límites existentes a su expansión.

Tabla 5. Financiación a la vivienda y construcción (% sobre total)

	Cajas	Banca privada	Crédito Oficial
1970	51,4	27,9	20,7
1971	53,7	28,5	17,8
1972	53,7	31,4	14,9
1973	51,1	36,8	12,1
1974	54,3	35,3	10,4
1975	56,9	33,8	9,3
1976	57,7	33,1	9,2
1977	57,7	32,4	9,9
1978	58,5	30,4	11,1
1979	57,3	30,9	11,8
1980	57,7	28,8	13,5

Fuente: CECA, Banco de España y Elaboración propia

Los Préstamos de Regulación Especial, que desempeñaban un papel crucial en la financiación al mercado de la vivienda de las Cajas de Ahorro, pasaron de significar el 81% de los créditos a la vivienda en 1973, al 39% en 1980. Si en 1970 el 93% del crédito nuevo a la vivienda de las Cajas provenía de los Préstamos de Regulación Especial, en 1973 había descendido al 87%, y en 1980 era tan solo del 9%¹²³.

¹²² En 1973 había desaparecido la obligación de las Cajas de invertir el 7% de sus recursos ajenos a viviendas subvencionadas o de renta limitada.

¹²³ Blasco Torrejón (1993), pág. 517.

La eliminación de las restricciones en las operaciones de las Cajas y la posibilidad de competir con la Banca Privada, en el escenario de naciente Estado de las Autonomías, permitió un incremento de su actividad. Como afirma Juan Velarde Fuertes “*el impulso de las nuevas cajas fue tan notable que acabaron controlando el 50% del conjunto del sistema crediticio español*”¹²⁴. Las Cajas consolidaron –e incrementaron– su peso en la financiación de la vivienda, capitalizando su experiencia en este mercado en un contexto de mayores capacidades de actuación.

La reforma de la legislación hipotecaria en 1981¹²⁵ estableció las condiciones para el desarrollo de este mercado, dotando de liquidez a los créditos hipotecarios a través de las cédulas, bonos y participaciones hipotecarias. La Banca tardaría en implicarse en la actividad hipotecaria, y 10 años después la Ley apenas representaba el 1% de los saldos vivos de títulos hipotecarios, frente al 44% de las Cajas, 47% del Crédito Oficial (fundamentalmente Banco Hipotecario) y el 8% de las Sociedades de Crédito Hipotecario, creadas en la reforma de 1981.

Para garantizar la participación de las entidades financieras en la política de vivienda, en un contexto de creciente de liberalización del sistema financiero, el primer plan de vivienda de la democracia, Plan Trienal 1981-1983, incluyó la posibilidad de establecer “*convenios con las entidades financieras públicas y privadas, con objeto de subvencionar con cargo a sus consignaciones presupuestarias el tipo de interés que dichas entidades concedan para la financiación de viviendas de protección oficial*”¹²⁶.

¹²⁴ Velarde Fuertes (2011), pág. 113.

¹²⁵ Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981) y Reglamento de desarrollo, Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo (BOE 7 de abril de 1982).

¹²⁶ Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, sobre financiación y seguimiento del programa 1981-83 de construcción de viviendas de protección oficial (BOE de 13 de noviembre de 1980).

Nacen así los préstamos cualificados en el contexto de la progresiva desaparición de los circuitos de financiación privilegiada en un sistema financiero liberalizado. El Plan Cuatrienal 1984-1987 consolidaría y perfeccionaría el sistema de convenios entre Estado y entidades financieras, que se convertirían en la piedra angular de la financiación de los planes de vivienda protegida hasta nuestros días.

El Plan 1981-1983 se planteó como objetivo la construcción de 571.000 viviendas protegidas, para lo que necesitaba recursos financieros que se elevaba a 1,37 billones de pesetas. El sistema de convenios logró involucrar en la financiación a la Banca privada, que aportó el 24,9% de los fondos, mientras que las Cajas mantuvieron su papel principal con el 43,4% de los fondos (tabla 6).

Tabla 6. Participación de las entidades financieras en los Planes 1981-1983 y 1984-1987 (% sobre total)

	Plan 1981-1983	Plan 1984-1987
Banca Privada	24,9	9,1
Cajas de Ahorros	43,4	65,6
Crédito Oficial	31,7	25,3

Fuente: Comisiones de Seguimiento de los planes

Con el crecimiento de la renta y el desarrollo de la construcción de viviendas, la Banca se inclinó por la financiación de la promoción privada¹²⁷, ante los mayores márgenes que ofrecía, y ya en el Plan 1984-1987 su participación baja al 9,1%. Llama la atención el importante peso del Crédito Oficial que, aunque en tendencia decreciente, se mantuvo por encima del

¹²⁷ La Banca privada entró en la financiación a los promotores como medio de llagar a los compradores finales, que se subrogan en los créditos al promotor. Al principio el suelo no era objeto de financiación, pero la competencia por los préstamos al promotor, en un negocio floreciente, llevaron, como es sabido, a incluir en los préstamos.

25%. Las Cajas aumentaron su presencia en el Plan 1984-1987, ocupando el espacio dejado por la Banca Privada y el Crédito Oficial.

Esta tendencia se mantendría a lo largo de toda la década, con una pérdida creciente de peso de la Banca Privada en la financiación de la vivienda protegida, la consolidación de las Cajas de Ahorro, y un Crédito Oficial que tuvo que recuperarse en los últimos años, ante el retroceso del resto de las entidades financieras (tabla 7), ante el gran dinamismo del mercado de viviendas libre (en 1988 supusieron el 72% del total de las viviendas iniciadas).

Tabla 7. Financiación a la Vivienda de Protección Oficial (% sobre total)

	Cajas	Banca privada	Crédito Oficial
1981	31,2	27,1	41,7
1982	45,7	21,7	32,7
1983	50,2	26,5	23,3
1984	50,7	14,1	35,2
1985	64,3	8,7	27,1
1986	61,5	8,3	30,2
1987	63,8	5,5	30,7
1988	63,0	3,1	33,9
1989	44,8	1,7	53,5
1990	30,8	0,7	68,5
1991	44,1	0,6	55,3

Fuente: MOPT, BHE y Elaboración propia

Breve referencia a los préstamos cualificados

Los préstamos cualificados o convenidos son los que se concede al promotor para desarrollar viviendas calificadas como protegidas. Es un préstamo concedido por una entidad financiera que participa en los convenios firmados para la financiación de los planes de vivienda (entidad colaboradora)

y debe ser autorizado por el Ministerio, una vez comprobados los requisitos de financiación del Plan, al promotor y al adquirente.

Las condiciones del préstamo convenido están sujetas a negociación con la entidad financiera colaboradora, con los límites que fija el Plan y el Convenio, consistiendo la ayuda en que no se podrán aplicar comisiones y se establece un tipo máximo de interés. Este tipo máximo se revisa periódicamente por el gobierno, en función de la evolución de las condiciones financieras de la economía. La dificultad de mantener alineados los tipos de los préstamos cualificados con la evolución de los tipos de mercado, llevó al Plan 2009-2012 a establecer un tipo variable de préstamo convenido, como referencia al tipo de mercado con un diferencial negativo.

El acceso al préstamo convenido, con la resolución favorable del Ministerio, compromete las ayudas (subvenciones y subsidiaciones) previstas en los Planes tanto para el promotor, como para los beneficiarios que se subroguen en el mismo. La eficacia del préstamo convenido está supeditada al mantenimiento de las condiciones establecidas en cada Plan a lo largo de la vida del préstamo, dando lugar su incumplimiento a la devolución de las ayudas que se hubieran satisfecho.

2.2.3. Instrumentos presupuestarios

La política fiscal a través de ayudas directas e indirectas con cargo a los Presupuestos (tabla 8) constituye el principal instrumento de intervención al servicio de la política de vivienda, a través de los Planes de Vivienda.

En las primeras medidas de la Ley de Casas Baratas de 1911 encontramos ya ayudas presupuestarias tanto directas (subvenciones a la promoción de viviendas y subsidiación de los intereses de los préstamos)

como indirectas (exenciones tributarias), junto con otras ayudas como la aportación de terrenos para la construcción de viviendas baratas o la expropiación de suelo para este fin.

Tabla 8. Clasificación de las ayudas presupuestarias de la política de vivienda

Ayudas directas
Edificación directa de viviendas en propiedad o alquiler
Fomento de la construcción de viviendas en propiedad o alquiler
Ayudas al promotor
Ayudas al adquirente
Fomento del alquiler de viviendas
Fomento de la rehabilitación
Ayudas indirectas
Beneficios fiscales

Con la creación del Instituto Nacional de la Vivienda en 1939 se generalizó la promoción pública directa de viviendas protegidas, tanto para venta como para alquiler, que caracterizaría la política del franquismo.

Las ayudas a la rehabilitación surgen a partir de los primeros planes de la democracia, ante la preocupación por la recuperación de barrios, muchas veces consecuencia de la construcción acelerada de viviendas de baja calidad en la periferia de las ciudades.

Cada uno de estos instrumentos se analiza con detalle en el marco de los correspondientes planes, en la Parte II de esta tesis. Sin embargo, parece conveniente una breve introducción a las ayudas directas, para el fomento de la construcción de viviendas (para venta o arrendamiento), el alquiler y la rehabilitación, e indirectas (beneficios fiscales) que facilitará la comprensión de los siguientes capítulos, distinguiendo dentro de las directas las modalidades de subvención y subsidiación de préstamos.

2.2.3.1. Ayudas directas: subvenciones y subsdiaciones

Las ayudas directas pueden revistar la forma de subvenciones o subsidaciones. La distinción es relevante por, desde la transferencia de las competencias en materia a las Comunidades Autónomas, el procedimiento de su gestión difiere.

Las subvenciones son ayudas a fondo perdido de concesión directa o a través de procedimientos de concurrencia, que conceden las Comunidades Autónomas con cargo a los fondos de los planes estatales, a través de los procedimientos que se establezcan en los convenios de colaboración entre Estado y Comunidades Autónomas. Son los gobiernos regionales los competentes para convocar y resolver la concesión de las ayudas, y para abonarlas a los beneficiarios, debiendo justificar el empleo de los recursos estatales.

Los beneficiarios de las subvenciones deben cumplir los requisitos que se establezcan en cada momento en la normativa reguladora de los diferentes Planes. Pueden ser beneficiarios:

- Promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler. Se trata de ayudas a la construcción de viviendas, aunque en ocasiones han financiado también la urbanización de suelo para este fin. Las subvenciones suelen tener la forma de una cantidad fija por metro cuadrado construido o urbanizado, con un límite máximo por vivienda.
- Adquirentes de viviendas protegidas. Además de un precio por debajo de mercado, para facilitar el acceso a la compra de viviendas protegidas se facilitan subvenciones públicas que cubren un determinado porcentaje del precio de venta.

- Inquilinos, tanto de viviendas protegidas como, en ocasiones, de viviendas libres que cumplan determinados requisitos. Las ayudas puede consistir en una cantidad fija mensual o en un porcentaje de la renta mensual de alquiler. En algunos casos se han articulado ayudas para avales y fianzas de arrendamientos.
- Propietarios que realicen obras de rehabilitación en sus viviendas. En este caso las ayudas consisten en una cantidad fija, que depende del tipo de actuación (conservación, accesibilidad, eficiencia energética), con un límite de un porcentaje del coste total de la rehabilitación. En el caso de la rehabilitación se prevén ayudas para los equipos técnicos de gestión en Áreas de Rehabilitación.

La subsidiación del préstamo convenido es una ayuda que reduce la cuota mensual del préstamo que debe abonar el beneficiario. Puede consistir en una ayuda lineal en función del capital concedido o en la reducción del tipo de interés aplicable. Si bien en los primeros planes la ayuda se aplicaba únicamente sobre los intereses de los préstamos, para reducir su carga financiera, con el tiempo la subsidiación se aplicaría sobre la cuota de amortización.

Una vez reconocida la ayuda por la Comunidad Autónoma, en función de sus competencias exclusivas, las entidades financieras descuentan el importe de la subsidiación de la cuota mensual del préstamo hipotecario, y lo factura al Ministerio. El procedimiento se articula a través de los convenios entre el Ministerio y las entidades de crédito, en aplicación de los planes estatales.

Un caso particular es la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) que se introdujo en el Plan 1998-2001 a través del Real Decreto 115/2001, para favorecer el primer acceso a la vivienda, ante la dificultad, sobre todo para los jóvenes, de disponer de ahorro previo para hacer frente a la entrada (habitualmente 20% del precio de la vivienda). Se estableció la posibilidad de capitalizar parte o toda la subsidiación del préstamo en forma de una cantidad fija a percibir en la firma del préstamo. Se trata, en definitiva, de un caso especial de subsidiación, que en lo demás sigue el procedimiento de reconocimiento y pago descrito.

Los beneficiarios de subsidiación del préstamo cualificado deben cumplir los requisitos que se establezcan en los Planes de Vivienda, pudiendo obtener la condición de beneficiarios los promotores de viviendas para alquiler con respecto a los préstamos para financiar la construcción y los particulares respecto de sus préstamos para la adquisición o rehabilitación de su vivienda.

2.2.3.2. Ayudas indirectas: bonificaciones fiscales

Uno de los instrumentos de mayor incidencia a la hora de abordar el problema del acceso a la vivienda es la política fiscal, a través de bonificaciones y exenciones fiscales. En los últimos años el 84% del gasto en políticas de vivienda se ha destinado a política de vivienda indirecta, a través de los incentivos fiscales¹²⁸.

La vivienda ha sido una materia imponible tradicional en el sistema tributario español. Desde la creación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) en 1978, ha recibido un tratamiento fiscal favorable

¹²⁸ Periodo 2010-2016, con datos de las Memorias de Beneficios Fiscales de los Presupuestos Generales del Estado para estos ejercicios. El gasto total de la política de vivienda ascendió a 39.710,20 M€, de los que 6.251,49 M€ correspondieron a ayudas directas (15,7%) y 33.458,71 M€ a ayudas indirectas (84,3%).

para materializar el derecho constitucional a una vivienda digna. Los incentivos fiscales se dirigieron, sobre todo, a favorecer la adquisición de la vivienda habitual (incluso de la segunda residencia), introduciendo un sesgo adicional a favor de la propiedad frente al alquiler, que venía a consolidar el modelo iniciado con las primeras Leyes de Casas Baratas, y potenciado en el franquismo.

Recientemente¹²⁹ se ha producido un giro trascendental en la orientación de la política tributaria en relación con la vivienda: la supresión de las desgravaciones por adquisición de vivienda para las compras realizadas a partir de 1 de enero de 2013. La reforma de la Ley 26/2014 ha profundizado en esta dirección, minorando el régimen de estímulos tributarios previsto con respecto a la tenencia de la vivienda habitual¹³⁰ en particular en régimen de alquiler. Puede afirmarse que estamos ante la consolidación de un cambio de tendencia de la política fiscal que, en línea con las recomendaciones de los organismos internacionales, lleva a la neutralidad del impuesto con respecto a las decisiones respecto al régimen de tenencia¹³¹.

Parece, pues, un momento oportuno para hacer un breve recorrido por la historia de los incentivos fiscales en relación con la política de vivienda¹³². Hay que remontarse a la ley de Casas Baratas de 1911 para encontrar las primeras ayudas indirectas en forma de exenciones fiscales.¹³³

¹²⁹ Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a las consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE de 28 de diciembre de 2012).

¹³⁰ Concretamente: eliminación de la deducción por alquiler de vivienda habitual, reducción de los supuestos en que la enajenación de la vivienda habitual genera una ganancia patrimonial, introducción de la exención fiscal para daciones en pago, eliminación de los coeficientes de actualización para calcular las plusvalías en la venta de inmuebles y reducción de los tipos impositivos aplicados a plusvalías inmobiliarias.

¹³¹ Patón García (2014), pág. 14.

¹³² Un estudio detallado de esta evolución puede encontrarse en la tesis doctoral de Carlos Carbajo Nogal, *La Fiscalidad de la vivienda en España: análisis de sus efectos jurídicos y económicos*, Universidad de Burgos, 2010.

¹³³ Exención de todos los impuestos, contribuciones y arbitrios sobre las casas durante 20 años y de manera permanente mientras se mantenga en propiedad de la Sociedad Constructora y estén en régimen de alquiler; exención del impuesto de derechos reales en transmisión por mortis causa a herederos directos; y exenciones fiscales a la constitución de las Sociedades Cooperativas dedicadas a la promoción o construcción de Casas Baratas.

Encontramos de nuevos exenciones y bonificaciones tributarias en las distintas medidas que se desarrollan antes y después de la guerra.

Como consecuencia la Reforma Fiscal de 1977 nace un año después el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 44/1978, de 8 de septiembre¹³⁴), que desde el primer momento introduce una deducción por inversión en vivienda del 15% de las cantidades destinadas a la adquisición de la vivienda habitual. Se configura como una deducción de carácter no progresivo, que fomentaba la compra haciéndola más atractiva y rentable¹³⁵, lo que planteó no pocas críticas en cuanto a su regresividad.

La reforma del IRPF de 1985¹³⁶ modificó la deducción aplicable a la adquisición de vivienda, diferenciando dos porcentajes: 15% para viviendas que no fueran de nueva construcción, y 17% para viviendas de nueva construcción cualquiera que fuera su destino, deducción aplicable a las cantidades invertidas en la rehabilitación de viviendas.

Los beneficios fiscales se extendían más allá de la vivienda habitual, a cualquier compra de vivienda nueva, favoreciendo no sólo el acceso a la vivienda sino la inversión en activos inmobiliarios (viviendas) de nueva construcción, con un claro objetivo de estímulo económico, de conformidad el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas Urgentes de Política Económica. Pudiera sorprender que tal medida, que aumentaba la regresividad del impuesto, favoreciendo a las rentas más altas, partiera de un gobierno socialista.

¹³⁴ BOE de 11 de septiembre de 1978.

¹³⁵ Véase Aparicio, A. y Monasterio C. "Las deducciones de la cuota en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas", *Crónica Tributaria*, núm. 38, 1981, pág. 28 y siguientes.

¹³⁶ Ley 48/1985, de 27 de diciembre, de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (BOE de 30 de diciembre).

La reforma supuso un fuerte incentivo a la compra frente al alquiler, compensando los efectos de estímulo del mercado del arrendamiento de la eliminación de la prórroga forzosa por el mencionado Decreto Boyer. El resultado fue un incremento de la demanda de viviendas para compra y un fuerte aumento de los precios, que entre diciembre de 1985 y diciembre de 1990 se incrementaron un 186%.

La Ley 33/1987, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1988¹³⁷, redujo las deducciones al 15% en el caso de adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, y 10% para la adquisición o rehabilitación de otras viviendas distinta de la habitual. Además, la renta imputada al propietario en el IRPF pasa del 3% al 2% del valor catastral.

Ante la persistencia en las tensiones sobre los precios de la vivienda, el gobierno optó por eliminar la deducción por adquisición de viviendas en el caso de segundas residencias, en diciembre de 1989¹³⁸, manteniendo un régimen transitorio para las viviendas adquiridas antes de 1990.

La Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Persona Físicas, confirmó la vuelta a la deducción por adquisición o rehabilitación exclusivamente de la vivienda habitual, siguiendo la recomendación del Informe sobre la Reforma de la Imposición Personal sobre la Renta y el Patrimonio de 1990 que advertía de la falta de justificación de los beneficios aplicables a la vivienda no habitual¹³⁹. Además, y de nuevo siguiendo la recomendación del Informe, se estableció una deducción por

¹³⁷ BOE de 24 de diciembre de 1987.

¹³⁸ Real Decreto-Ley 7/1989, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia Presupuestaria, Financiera y Tributaria (BOE de 30 de diciembre), y la subsiguiente Ley 5/1990, de 29 de junio sobre Medidas en Materia Presupuestaria, Financiera y Tributaria (BOE de 30 de junio).

¹³⁹ *Informe sobre la Reforma de la Imposición Personal sobre la Renta y el Patrimonio*, junio de 1990, IEF, Madrid, 1990.

alquiler del 15% de las cantidades satisfechas en este concepto por los inquilinos, lo que permitió, en cierta medida, equilibrar las opciones de compra o alquilar¹⁴⁰.

El gobierno salido de las urnas en 1996 abordó la reforma de IRPF, para lo que encargó un nuevo Informe a Comisión de expertos, que se mostró crítica con el mantenimiento de beneficios fiscales a la adquisición de vivienda, afirmando que *“por su negativa influencia sobre la neutralidad del impuesto, afecta a la asignación de recursos y no resulta recomendable desde el punto de vista económico”*¹⁴¹. Sin embargo, la Ley 40/1998¹⁴² no tomó en consideración esta recomendación, justificándose en la Memoria que acompañó al Proyecto de Ley en el Congreso el mantenimiento de estas deducciones por sus efectos sobre el desarrollo del sector de la construcción *“por lo que su súbita alteración tendría indudables consecuencias negativas en el consumo y en la actividad económica”*¹⁴³, y llegando a afirmar, en la propia exposición de motivos de la norma, que su mantenimiento *“responde a un mandato constitucional”*.

En materia de alquileres, como apuntaba el Informe, se eliminó la deducción al alquiler, integrándolo en el mínimo personal y familiar de exención, aunque manteniendo un régimen transitorio para los contratos anteriores a 24 de abril de 1998. Y desapareció la imputación de la renta del 2% del valor catastral de la vivienda habitual.

¹⁴⁰ Carbajo Nogal (2010), pág. 26. Recuerda que las viviendas en alquiler en este momento se situaba en el 13,6% del total.

¹⁴¹ Informe de la Comisión para el Estudio y Propuesta de Medidas para la Reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, febrero de 1998, Madrid, 1998, pág. 145.

¹⁴² Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (BOE de 10 de diciembre).

¹⁴³ Véase Cazorla Prieto, L. y Peña Alonso, J. L., *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Aranzadi, Pamplona, 1999.

El nuevo sistema de financiación autonómica hizo necesario, por Ley 21/2001¹⁴⁴, desdoblar la deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual en dos tramos, uno estatal y otro autonómico¹⁴⁵. Además la Ley redujo la deducción al 10,05% de las cantidades satisfechas, con una base máxima de 9.015 € anuales.

La Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica reconoce que *“resulta necesario impulsar el mercado de arrendamiento de vivienda, para dar respuesta a la acuciante demanda social de contar con un parque asequible de viviendas en alquiler, para facilitar así la movilidad geográfica de los trabajadores y el acceso a la vivienda de jóvenes e inmigrantes”*¹⁴⁶, y a tal fin articula en el Impuesto de Sociedades un régimen especial de tributación para las entidades cuyo objeto social exclusivo sea el alquiler de viviendas.

Volviendo al IRPF, la bonificación fiscal al alquiler de viviendas, esta vez en beneficio del arrendador, se recuperó en el Real Decreto Legislativo 2/2004 que, para facilitar la movilización del parque de viviendas desocupadas, introdujo una reducción de 50% en los rendimientos del capital inmobiliario cuando el inmueble arrendado constituyese vivienda habitual del inquilino. La Ley 35/2006¹⁴⁷ eleva este porcentaje al 100% cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

¹⁴⁴ Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía (BOE de 31 de diciembre).

¹⁴⁵ Este porcentaje podía ser modificado por las Comunidades Autónomas dentro de ciertos límites.

¹⁴⁶ Exposición de Motivos de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica (BOE de 12 de noviembre).

¹⁴⁷ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre).

Más tarde, la Ley 51/2007, de Presupuestos Generales del Estado para 2008¹⁴⁸, reinstaura la deducción por alquiler de vivienda habitual, por el 10,05% de las cantidades satisfechas en el año hasta un máximo de 9.015 € y para inquilinos con una base imponible inferior a 24.020 € anuales (si la base es superior a 12.000 €, la deducción se reduce a medida que aumenta la base imponible). Con esta medida se perseguía equiparar el tratamiento fiscal de la compra y el alquiler, retomando el camino hacia la neutralidad del impuesto.

Con el agravamiento de la crisis económica a partir de 2008, tanto el Fondo Monetario Internacional como la Comisión Europea, habían reclamado al gobierno español la eliminación de los incentivos fiscales a la compra de viviendas, al considerar que estimulaban el endeudamiento de las familias y la asunción de riesgos financieros, y era en buena medida responsable de las consecuencias de la crisis en España.

En esta dirección, y tras los intentos fallidos de eliminar estos beneficios fiscales por la Ley de Economía Sostenible de 2011, fue la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011¹⁴⁹ la que, “con el fin de racionalizar las políticas de impulso del acceso a la vivienda”, reduce las deducciones fiscales por adquisición de vivienda, reservándolas a los contribuyentes con base imponible inferior a 24.107,20 euros anuales que podrán deducirse el 7,5% (tramo estatal) hasta 9.040 €. Además, se eleva la reducción del rendimiento neto procedente del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, que pasa del 50% al 60%.

La deducción por inversión en vivienda habitual era una de las deducciones de la cuota íntegra con mayor trascendencia, con un número de contribuyentes beneficiados muy elevado y alto coste fiscal, estimado en

¹⁴⁸ BOE de 27 de diciembre de 2007.

¹⁴⁹ Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 (BOE de 23 de diciembre).

16.464,9 millones de euros en el periodo 2010-2016, la mitad de todo el gasto fiscal (tabla 9).

La enorme repercusión social de la deducción por la compra de la vivienda, que había contribuido al sobreendeudamiento de las familias españolas y a consolidar el sesgo de la política de vivienda a favor de la propiedad, explica la resistencia de los distintos gobiernos a eliminarla, a pesar de los informes de los expertos y organismos internacionales.

Tabla 9. Gasto fiscal en vivienda en los PGE 2010-2016

	Millones de euros	
Gasto Fiscal impuestos directos	24.111,8	72,1
Adquisición o rehabilitación de vivienda habitual	16.464,9	49,2
Obras de mejora en vivienda habitual	1.140,1	3,4
Ganancias patrimoniales por reinversión en vivienda habitual	2.368,9	7,1
Alquiler vivienda habitual (inquilino)	1.301,0	3,9
Arrendamiento de vivienda (propietario)	2.836,8	8,5
Gasto Fiscal impuestos indirectos	9.346,9	27,9
Reducción IVA	9.223,9	27,6
Bonificaciones a empresas de arrendamiento de viviendas	123,0	0,4
Total Gasto Fiscal	33.458,7	100,0

Fuente: Elaboración propia de las Memorias de Beneficios Fiscales, PGE 2010 a 2016

El Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público¹⁵⁰ recuperó la deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual para todos los contribuyentes, con independencia de su nivel de renta, con el argumento de la necesidad de impulsar la recuperación del sector inmobiliario por sus efectos positivos sobre el empleo.

En su Evaluación del Plan Nacional de Reformas de España de 2012, la Comisión Europea criticó la reforma ya que *“se ha mantenido la*

¹⁵⁰ BOE de 31 de diciembre de 2011.

distorsión de la política tributaria en favor de la compra de la vivienda en lugar de alquilarla”, llegando a sentenciar que esta política “contribuyó al aumento del endeudamiento de las economías domésticas y a la formación de la burbuja inmobiliaria en España”. Por ello, insistió en la supresión del “trato fiscal favorable para las viviendas residenciales (posibilidad de deducir los pagos de los intereses hipotecarios)” que contribuirá a “mejorar la eficiencia del sistema tributario”¹⁵¹.

Finalmente, tras haberse mantenido vigente en todas las reformas del IRPF desde su puesta en marcha en 1978, y siguiendo las recomendaciones de la Comisión Europea, apenas mes y medio después, el gobierno eliminó la deducción por inversión en vivienda a partir del 1 de enero de 2013, a través del Real Decreto-Ley 20/2012¹⁵² y la Ley 16/2012¹⁵³. En su exposición de motivos, la norma aclara el cambio de rumbo: *“las desgravaciones en el IRPF por vivienda, tras haber sido de utilidad en un año de especial debilidad de la demanda de viviendas, se eliminan en 2013 en un horizonte de paulatina recuperación de las variables fundamentales de este tipo de gasto”*.

La Ley 26/2014¹⁵⁴ ha consolidado y completado el cambio de tendencia de la política fiscal en materia de vivienda, que lleva a la neutralidad del impuesto con respecto a las decisiones de consumo de la vivienda habitual. Eliminados los incentivos a la compra, desaparecen ahora los

¹⁵¹ *Evaluación del Programa Nacional de Reforma y del Programa de Estabilidad de España para 2012 y Recomendación del Consejo*, Documento de Trabajo de los Servicios de la Comisión, Bruselas, 30 de mayo de 2012.

¹⁵² Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad (BOE de 14 de julio de 2012).

¹⁵³ Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE de 28 de diciembre). La deducción se mantiene para las viviendas adquiridas antes del 1 de enero de 2013.

¹⁵⁴ Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOE de 28 de noviembre).

beneficios fiscales para el inquilino, *“homogeneizando el tratamiento fiscal de la vivienda habitual entre alquiler y propiedad”*, y se establece una única deducción para el propietario del 60% de los ingresos obtenidos del alquiler, con independencia de la edad del inquilino. Además, se introduce la exención fiscal para las daciones en pago de viviendas¹⁵⁵, *“por razones de equidad y cohesión social”*, que venía a resolver un problema agravado por el aumento de las ejecuciones hipotecarias.

Con esta Ley se alcanzaba el objetivo de la neutralidad absoluta de la tributación de la vivienda *“en sus tres vertientes: en el tratamiento de la vivienda en propiedad frente al alquiler; en la decisión de invertir en vivienda frente a otros activos alternativos; y en la decisión de consumir en vivienda frente al consumo de otros bienes”*¹⁵⁶.

2.3. La planificación económica de la vivienda¹⁵⁷

Los planes de vivienda han sido una de las principales herramientas, si no la principal, de la política de vivienda en España. La Ley de 19 de abril de 1939¹⁵⁸, que acuña el concepto de vivienda protegida, encomendó al recién creado Instituto Nacional de la Vivienda la elaboración de planes generales de Construcción. Así se alumbraría el Plan de Vivienda 1944-1954, primer intento de articular de forma coordinada las medidas de

¹⁵⁵ Esta medida había sido aprobada por el Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia (BOE de 5 de julio).

¹⁵⁶ Patón García (2014), pág. 30.

¹⁵⁷ Se ha utilizado el mismo título que empleó Agustín Cotorruelo en el capítulo III de su tesis doctoral *“La política económica de la vivienda en España”* (1957), presentada en la Facultad de Ciencias Políticas y Económicas de la Universidad Complutense de Madrid, y publicada por el CSIC en Madrid, 1960, probablemente el análisis más completo y certero del primer Plan Nacional de Vivienda 1955-1960. A él se deben muchas de las ideas de este epígrafe.

¹⁵⁸ Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda encargado de su aplicación (BOE de 20 de abril).

fomento en materia de vivienda, aunque se quedó en un conjunto de medidas “orientadas a la construcción más que a la demanda”¹⁵⁹.

Hay que esperar a la Ley de 15 de julio de 1954, sobre protección de vivienda de renta limitada¹⁶⁰, para encontrar una definición legal de Plan de Vivienda. El artículo 4 de esta Ley –bajo el título “Plan de viviendas”– encarga al Instituto Nacional de la Vivienda para que formule “*los planes generales de construcción de viviendas de renta limitada, dentro del número, grupos, categorías y directrices que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda, siguiendo las orientaciones que el Gobierno pueda señalar*”, y delimita los elementos que deberá contener el Plan:

- 1.- Distribución geográfica de las viviendas.
- 2.- Edificaciones, servicios complementarios y obras de urbanización que se estimen protegibles como necesarios para el desarrollo del Plan.
- 3.- Disponibilidad de anticipos y materiales intervenidos.
- 4.- Distribución del volumen total de anticipos entre los distintos promotores

En cumplimiento de estas disposiciones, se aprobaron dos Decretos de 1 de julio de 1955¹⁶¹ autorizando al Instituto Nacional de la Vivienda para llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de “renta limitada” en el plazo de 5 años, y para desarrollar el Plan de vivienda de “renta limitada” en el término municipal de Madrid. Con esta fecha se aprueban

¹⁵⁹ Pérez, Rodríguez y Blanco (2011), pág. 12.

¹⁶⁰ BOE de 16 de julio de 1954.

¹⁶¹ Decreto de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de “renta limitada” en un plazo de cinco años (BOE de 16 de julio) y DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para desarrollar el Plan de “viviendas de renta limitada” en el término municipal de Madrid (BOE de 16 de julio).

además sendos Decretos-Leyes estableciendo los medios económicos para su financiación¹⁶². Y el 12 de julio de dictan tres Órdenes de desarrollo¹⁶³.

De esta manera se ponía el marcha el Primer Plan Nacional de Vivienda 1956-1960, que como afirma Cotorruelo, *“supone un esfuerzo planificador de una envergadura superior a cuanto se ha realizado anteriormente en España”*¹⁶⁴. El Plan es una de las tres medidas del gobierno, en el marco de su política de estabilización de finales de los cincuenta, para impulsar la política de vivienda, junto con la primera Ley del Suelo de 1956 y la creación del Ministerio de la Vivienda en 1957.

La magnitud de la tarea de elaboración del Plan se cobra mayor significación por su carácter pionero en Europa. Un informe de Naciones Unidas de 1955 sobre las políticas de la vivienda en Europa afirmaba que *“la confección de programas de construcción de viviendas sobre una base científica es un asunto de enorme complejidad, cuyos conceptos básicos y metodología no han sido todavía completamente estudiados”*¹⁶⁵.

¹⁶² Decreto-Ley de 1 de julio de 1955 por el que se dictan normas para la ejecución del Plan Nacional de "viviendas de renta limitada" y estableciendo medios económicos para su financiación (BOE de 16 de julio) y Decreto-Ley de 1 de julio de 1955 por el que se arbitran los medios económicos para la realización del Plan de viviendas de "renta limitada" en el término municipal de Madrid (BOE de 16 de julio).

¹⁶³ Orden de 12 de julio de 1955 por la que se fija el valor tipo de construcción de las viviendas de "renta limitada"; Orden de 12 de julio de 1955 por la que se prohíbe a Corporaciones, Entidades y particulares la publicación de las disposiciones para el desarrollo de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de "viviendas de renta limitada" que serán editadas oficialmente por el Ministerio de Trabajo; y Orden de 12 de julio de 1955 por la que se aprueba el texto de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para "viviendas de renta limitada" (las tres publicadas en el BOE de 16 de julio).

¹⁶⁴ Cotorruelo (1960), pág. 82.

¹⁶⁵ *The European Housing Developments and Policies in 1954*, United Nations, Economic Commission for Europe, Ginebra, 1955, pág. 61, citado por Cotorruelo, op. cit. pág. 82.

Cotorruelo¹⁶⁶ enumera las cuestiones que deben tenerse en cuenta en la elaboración de un Plan de la Vivienda, y a los que el Plan 1956-1960 intentará dar respuesta:

- 1.- Déficit cuantitativo de viviendas.
- 2.- Tendencias demográficas, basadas en la evolución previsible de la población y las corrientes migratorias.
- 3.- Ingresos periódicos de los “presuntos locatarios” de las nuevas viviendas, y cambios futuros en su situación económica y social.
- 4.- Sustitución normal de viviendas a lo largo del periodo.
- 5.- Calidad y condiciones técnicas y urbanísticas de las viviendas.
- 6.- Necesidades de factores de producción a utilizar en el Plan.
- 7.- Cuantía y distribución de las ayudas económicas y recursos financieros para sufragarlas.
- 8.- Repercusiones del Plan en la economía nacional y su adaptación a los objetivos político-económicos.

El primer problema con que se topó la elaboración del Plan 1956-1960 fue la escasez de estadísticas. Afortunadamente, acaba de publicarse en 1953 el primer Censo decenal de población por el Instituto Nacional de Estadística, creado por Ley de 31 de diciembre de 1945, lo que se calificó como de “*verdadero acontecimiento*”.

Según este Censo, en 1950 el número de viviendas en España era de 6.370.380, de los que algo menos de la mitad se ocupaban en propiedad. Se estimó un déficit de viviendas, en función de las necesidades reales –el hacinamiento era frecuente– de 1.339.330 viviendas, con lo que su satisfacción requería incrementar el parque de viviendas un 20%, y una

¹⁶⁶ Cotorruelo (1960), págs. 82 y 83.

necesidad de 70.950 nuevas viviendas anuales para cubrir el aumento de población.

Si bien no toca en este momento analizar en profundidad el Plan de Vivienda 1956-1960¹⁶⁷, conviene detenerse en algunas consideraciones.

Primero. Sorprende el rigor y profundidad de los análisis en la preparación Plan, teniendo en cuenta su carácter pionero y los medios disponibles.

Segundo. El plan contiene unos objetivos concretos: la construcción de 550.000 viviendas en 5 años. Se realiza una distribución geográfica por provincias, teniendo en cuenta su crecimiento vegetativo, el déficit anual de viviendas, las previsiones de incremento en la industrialización e intensificación de cultivos, minería, etc., y las previsiones de paro. Y se prevé un mecanismo de actualización: *“transcurridos los dos primeros años de vigencia del Plan, el Instituto Nacional de la Vivienda llevará a cabo un reajuste en la distribución geográfica”*¹⁶⁸.

Tercero. Se ponen en marcha mecanismos para la obtención del suelo necesario para el desarrollo del Plan, estableciendo la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 la obligatoriedad, para los municipios de más de 50.000 habitantes, de constituir patrimonios municipales de suelo para “prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones”¹⁶⁹.

¹⁶⁷ El Plan de Vivienda 1956-1960 será objeto de estudio en el capítulo 4 de esta tesis doctoral.

¹⁶⁸ Artículos 1 y 3 del Decreto de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de “renta limitada” en un plazo de cinco años (BOE de 16 de julio).

¹⁶⁹ Artículo 72 de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE de 14 de mayo).

Cuarto. El Plan contiene una estimación de su coste económico y su reparto entre los distintos agentes. Se estima un coste anual de 12.000 millones de pesetas a precios de 1956, un 45% financiado por el Estado y el 55% restante por el sector privado¹⁷⁰.

Cinco. Se establecen medios económicos para la financiación del Plan. El Decreto-Ley de 1 de julio de 1955 señala que *“el Gobierno consignará en los presupuestos generales del Estado [...] una cantidad anual de 500 millones de pesetas, durante el plazo de 40 años que se destinará a los gastos que provoque la amortización y el servicio de intereses de un empréstito especial que se desarrollará en los cinco años de vigencia del Plan”* (artículo 2).

La técnica de la planificación se fue desarrollando en los 10 planes de vivienda que sucedieron al Plan 1956-1960. Pero no siempre se alcanzaron los niveles de rigor técnico y analítico de este Primer Nacional de Vivienda.

2.4. Los actores de la política de vivienda

La eficacia de la política de vivienda depende, en buena medida, de la estructura de las relaciones entre los agentes que intervienen en su ejecución, muy especialmente de su capacidad de actuar coordinadamente. La distribución constitucional de competencias del modelo autonómico añade complejidad a las relaciones entre los actores incrementando la necesidad de establecer mecanismos de coordinación.

¹⁷⁰ El propio Director General de Instituto Nacional de la Vivienda, Luis Valero Bermejo, detallaba el origen de los fondos: *“El total coste del Plan Nacional de la Vivienda de este primer año 1956 se valúa en 12.000 millones de pesetas. De ellos, 5.500 millones son aportados por el Estado, un millar de millones por los Montepíos Laborales, unos 2.000 millones por las economías particulares de los promotores de estas viviendas, con lo cual todos vienen obligados a aportar hasta un 20% del presupuesto de construcción. Cuatro mil millones han de ser atendidos por el crédito”* (Arriba, 18 de diciembre de 1955).

Estado y Comunidades Autónomas son los principales responsables del diseño y ejecución de la política de vivienda, ya que los Ayuntamientos, aunque desempeñan un papel relevante a la hora de impulsar cualquier medida de fomento en su Municipio, centran sus competencias en el urbanismo y la promoción pública de viviendas. Precisamente, al estudio de la promoción pública, fundamentalmente del Estado, se dedica el último punto.

2.4.1. La política de vivienda en la organización del Estado

La política de vivienda del último siglo no puede entenderse fuera del marco histórico, social, económico y político en el que nace. En este tiempo, las competencias en materia de fomento de la vivienda han recorrido varios departamentos ministeriales, prueba del distinto papel que la política de vivienda ha desempeñado en cada uno de los gobiernos. A su estudio se dedica este epígrafe.

Como se ha señalado en páginas precedentes, las primeras medidas para solucionar el problema de la vivienda¹⁷¹ en España se enmarcan en la preocupación por la cuestión social en el último tercio del siglo XIX. Las influencias del movimiento obrero, la difusión del socialismo y el desarrollo del positivismo están en el origen una nueva conciencia por los problemas sociales, siguiendo la estela de otros países europeos¹⁷².

En 1883 se crea Comisión de Reformas Sociales¹⁷³, impulsada por el Ministro de la Gobernación, Segismundo Moret. La exposición de motivos

¹⁷¹ Hasta 1907 no se incluyó en los Presupuestos del Estado partida alguna para subvencionar el fomento de la vivienda, con un "modesto crédito de 70.000 pesetas" (Cotarruelo (1960), pág. 50).

¹⁷² El Imperio Alemán con Otto von Bismark, el New Liberalism en el Reino Unido o la Tercera República Francesa de León Bourgeois habían experimentado un giro social.

¹⁷³ Por Real Decreto de 5 de diciembre de 1883 (Gaceta de Madrid de 10 de diciembre).

es elocuente en cuanto a las razones que llevan a crear la Comisión: *“las frecuentes agitaciones políticas engendradas por nuestra laboriosa reorganización, no han consentido que los Gobiernos pusieran su cuidado en aquellas cuestiones llamadas sociales, que preocupan a todos los países y que conmueven ya no poco a nuestra patria”*. Late en el fondo una preocupación de orden público, cuando se afirma que *“no era posible prolongar esta situación sin menoscabo de la paz pública”*, ya que *“las clases obreras sienten el vivo estímulo de necesidades que importa remediar, o aliviar cuando menos, a la vez que siente el capital inquietudes justificadas por hondas y continuas perturbaciones”*.

La Comisión de Reformas Sociales nace para el estudio de las cuestiones que directamente interesen al bienestar de las clases obreras y que afecten a las relaciones entre el capital y el trabajo. Aunque en sus orígenes está más presente la “propiedad territorial” en el ámbito rural, pronto se centrará en los problemas urbanos.

El Instituto de Reformas Sociales, creado en 1903¹⁷⁴ por el gobierno conservador de Francisco Silvela, que sucede a la Comisión, tiene como objetivo *“favorecer la acción social y gubernativa en beneficio de la mejora o bienestar de las clases obreras”* a través del *“desarrollo gradual y sistemático de nuestra legislación social”*.

Siguiendo este mandato, los trabajos del Instituto culminaron con la preparación del proyecto de Ley sobre habitaciones baratas de 3 de junio de 1908 que, tras un largo trámite parlamentario y diversos proyectos, se

¹⁷⁴ Por Real Decreto de 23 de abril de 1903 (Gaceta de Madrid de 30 de abril).

aprobó como Ley de Casas Baratas de 12 de junio de 1911¹⁷⁵. La Ley está firmada por el Ministro de la Gobernación, Antonio Barroso y Castillo.

Los primeros pasos de la política de vivienda se dieron desde el Ministerio de la Gobernación, más preocupados por resolver un problema de orden público que una cuestión social o económica.

En 1920 las competencias en materia de vivienda pasan al Ministerio de Trabajo, creado por Real Decreto de 8 de mayo, en la Sección de Reformas Sociales, de la que depende el Negociado de Política Social. Será este Ministerio el responsable de elaborar la Ley de Casas Baratas de 1921, siendo Ministro Leopoldo Matos Massieu.

El encaje del fomento de la vivienda en el Ministerio de Trabajo le dio un matiz más social, subordinado a la primera preocupación de este ministerio, crear empleo. Lo que se evidencia con claridad en la Ley de 1935, de la Previsión contra el Paro, más conocida como Ley Salmón por el Ministro de Trabajo, Sanidad y Previsión que la impulsó, Federico Salmón Amorín, siendo Presidente de la República Niceto Alcalá-Zamora, que tiene como objetivo estimular la construcción, en particular de viviendas, para generar empleo.

La vivienda seguirá dependiendo del Ministerio de Trabajo hasta 1957¹⁷⁶, en que se crea el Ministerio de la Vivienda. Como señala el profesor Pérez Botija, pasa *“del Ministerio de Trabajo, que tiene como principal cometido el planeamiento y la ejecución de gran parte (casi la totalidad) de la política social del Estado, a un nuevo Ministerio con una misión más específica*

¹⁷⁵ Se trata de la primera norma que aborda la cuestión, ya que el proyecto de ley elaborado en 1878 para la construcción de barriadas obreras que no prosperó.

¹⁷⁶ Decreto-Ley de 25 de febrero de 1957, sobre reorganización de la Administración Central del Estado (BOE de 26 de febrero).

todavía de Política Social, pero a la vez con una misión de Política Económica que sistematice, coordine, fomente y estimule la iniciativa privada” ¹⁷⁷.

El Ministerio se crea con objeto de *“agrupar los distintos organismos que atienden a resolver los problemas nacionales de la vivienda y el urbanismo”*. En particular se integran el Instituto Nacional de la Vivienda, la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo y los servicios de la Dirección General de Regiones Devastadas (los dos últimos, competencia hasta ese momento del Ministerio de la Gobernación).

Como primer Ministro de la Vivienda se nombra a José Luis Arrese, arquitecto vasco, figura clave del Régimen, que había sido Ministro Secretario General del Movimiento entre 1941 y 1945, y entre 1956 y 1957, antes de ocupar la nueva cartera. En este nombramiento se ha querido ver una intención de ideologizar la política de vivienda, y desde luego sirvió a los planteamientos falangistas fomentando la propiedad. En palabras del propio Arrese, *“la fórmula ideal, la cristiana, la revolucionaria desde el punto de vista de nuestra propia revolución”* ¹⁷⁸.

Sin embargo Arrese confesaría que *“ese Ministerio se creó para mí”*, reconociendo que fue la salida de su fracaso en el intento de ser el arquitecto de una constitución que pretendía perpetuar el régimen de Franco¹⁷⁹. Sea como fuere, José Luis Arrese fue el artífice de la consolidación del sesgo de la política de la vivienda española hacia la propiedad, que se mantendría inalterable, en la dictadura y en los distintos gobiernos de la democracia, hasta nuestros días.

¹⁷⁷ Prólogo a La Política Económica de la Vivienda en España de Agustín Cotorruelo, ESIC, Madrid, 1960.

¹⁷⁸ ABC, 2 de mayo de 1959.

¹⁷⁹ En Carr, R. y Fusi, J. P. España, de la dictadura a la democracia, Planeta, Barcelona, 1979, págs. 226-227.

El Ministerio de la Vivienda permanecerá hasta 1977 (tabla 10), año en que sus funciones serán asumidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En este tiempo ocuparon la cartera siete Ministros: José Luis Arrese, José María Martínez Sánchez-Arjona, Vicente Mortes Alfonso, José Utrera Molina, Luis Rodríguez de Miguel y Francisco Lozano Vicente. Los principales órganos ejecutores de la política de vivienda, bajo las órdenes del Ministro, fueron la Dirección General de la Vivienda y el Instituto Nacional de la Vivienda. Hasta 1967 coexisten ambos departamentos, si bien con un mismo titular. En 1967¹⁸⁰ desaparecería la Dirección General de la Vivienda, integrándose el Instituto Nacional de la Vivienda, situación que se mantiene hasta 1972¹⁸¹, año en que se vuelve establecer una Dirección General de la Vivienda, a la vez que el Instituto de la Vivienda se mantiene como Entidad Estatal autónoma.

Tabla 10. Ministerios competentes en materia de vivienda (1883-2015)

Ministerio de la Gobernación	1883-1920
Ministerio de Trabajo	1920-1957
Ministerio de la Vivienda	1957-1977
Ministerio de Obras Públicas (*)	1977-1996
Ministerio de Fomento	1996-2004
Ministerio de Vivienda	2004-2010
Ministerio de Fomento	2010-2015
(*) Obras Públicas y Urbanismo (1977-1991); Obras Públicas y Transportes (1991-1993); y Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (1993-1996).	

Fuente: Elaboración propia

¹⁸⁰ Decreto 2764/1967, de 27 de noviembre, sobre reorganización de la Administración Civil del Estado para reducir el gasto público (BOE de 28 de noviembre).

¹⁸¹ Decreto 1994/1972, de 13 de julio, por el que se modifica la estructura orgánica del Ministerio de la Vivienda (BOE de 20 de julio).

Con la democracia, el gobierno de Suárez acometería una reestructuración administrativa en 1977¹⁸², que supuso la desaparición del Ministerio de la Vivienda, tras 20 años de existencia. Sus competencias fueron asumidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, iniciando una tradición –unir infraestructuras y vivienda– que habría de llegar a nuestros días.

Entre 1977 y 1996 se suceden el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (1977-1991), el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (1991-1993) y el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (1993-1996).

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (1977-1991)

Gobierno de Adolfo Suárez (1977-1981)

Ministros: Joaquín Garrigues Walker, Jesús Sancho Rof

Gobierno de Leopoldo Calvo Sotelo (1981-1982)

Ministro: Luis Ortiz González

Gobierno de Felipe González (1986-1991)

Ministros: Julián Campo Sainz de Rozas y Javier Sáenz de Cosculluela

Ministerio de Obras Públicas y Transportes (1991-1993)

Gobierno de Felipe González

Ministro: Josep Borrell Fontelles

¹⁸² Real Decreto 1558/1977, de 4 de julio, por el que se reestructuran determinados órganos de la Administración Central del Estado (BOE de 5 de julio).

***Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente
(1993-1996)***

Gobierno de Felipe González

Ministro: Josep Borrell Fontelles

Hay que destacar que en este periodo se produce el traspaso de competencias en materia de vivienda y ordenación del territorio a las Comunidades Autónomas¹⁸³ en cumplimiento de las previsiones constitucionales. Con ello desaparece el Instituto Nacional de la Vivienda y su patrimonio y funciones son asumidas por las Comunidades Autónomas, muchas veces por organismos creados al efecto. Así, en Madrid se creó el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) en 1984¹⁸⁴, que asumió la mayor parte de los activos del Instituto Nacional de la Vivienda, que se localizaban en esta región. Y en el caso de Cataluña las competencias se traspasaron al Instituto Catalán de Suelo, en 1982¹⁸⁵.

Con la llegada de José María Aznar al gobierno en 1996 el Ministerio recupera su nombre histórico, Fomento, incluyendo las competencias de infraestructuras, transportes, comunicaciones y vivienda. En sus dos Legislaturas se sucederían dos Ministros, Rafael Arias Salgado y Francisco Álvarez-Cascos) y con un mismo Director General, Fernando Nasarre y de Goicoechea que, con ocho años, es el que más tiempo ha ocupado el cargo en democracia.

¹⁸³ Analizado en el epígrafe 1.5 de esta tesis doctoral.

¹⁸⁴ Decreto 54/1984, de 17 de mayo.

¹⁸⁵ Para una exposición detallada de esta problemática, véase Lago Ávila, M. J. "La transferencia de competencias en materia de vivienda social y realojamiento. Diferentes políticas de vivienda para la población chabolista, 1978-2008", en *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas*, Valenzuela, M. (coord.), ed. UAM, 2012.

Ministerio de Fomento (1996-2004)

Gobierno de José María Aznar

Ministros: Rafael Arias Salgado y Francisco Álvarez-Cascos

El gobierno socialista de José Luis Rodríguez Zapatero tomó la decisión de devolver las competencias al Ministerio de Vivienda, lo que hizo por Real Decreto 553/2004, de 17 de abril. Se trataba de demostrar que la política de vivienda constituía una de las prioridades de su gobierno, y fue una de las medidas “estrella” para la prensa. La medida no estuvo exenta de críticas¹⁸⁶, al considerarse una apuesta estética, sin contenido material, dadas las limitadas competencias del Estado en materia de vivienda. En 2010¹⁸⁷ se disolvería el Ministerio, convirtiéndose en la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas.

Ministerio de Vivienda (2004-2010)

Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero

Ministras: María Antonia Trujillo, Carme Chacón y Beatriz Corredor

Ministerio de Fomento (2010-2011)

Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero

Ministro: José Blanco López

El nuevo Gobierno de Mariano Rajoy mantuvo las competencias de vivienda en el Ministerio de Fomento, bajo la dirección de Ana Pastor. En un escenario de ajustes presupuestarios y de reducción de gastos, se eliminó la

¹⁸⁶ Las críticas arreciaron con algunas de las medidas puestas en marcha por el nuevo Ministerio, como la Sociedad Pública del Alquiler o la Renta Básica de Emancipación. Se produjo un conflicto de competencias, que algunas Comunidades Autónomas denunciaron al Tribunal Constitucional.

¹⁸⁷ Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales (BOE de 21 de octubre).

Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, concentrando las competencias en la materia en la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.

Ministerio de Fomento (2011-2015)

Gobierno de Mariano Rajoy Brey

Ministra: Ana Pastor Julián

Desde 1957, año de creación de Ministerio de la Vivienda, un año después de la puesta en marcha del primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960, se han sucedido en España 19 ministros responsables de la política de la vivienda que han dirigido 11 planes de vivienda¹⁸⁸ (tabla 11).

En 58 años, el Departamento ha sido Ministerio de Vivienda durante 25 años (43% del tiempo), mientras que la mayor parte del periodo (57% del tiempo) estuvo integrado en el ministerio responsable de las competencias de infraestructuras y transportes.

De los 19 ministros, 18 tienen formación superior. Derecho es la titulación más frecuente (10), seguida de Ingeniería (5), Arquitectura (1), Física (1) y Medicina (1). En dos casos encontramos una doble titulación, en ambos Ingeniería más Ciencias Económicas, que se han contabilizado antes como ingenieros. Predomina, por tanto, la formación jurídica (52,6%) frente a la técnica (42,1%, si incluimos las ingenierías, arquitectura, física y medicina). Llama la atención que solo haya un arquitecto, José Luis Arrese, primer Ministro de la Vivienda (1957-1959), en un ministerio con las competencias en materia de vivienda, durante 25 años de manera exclusiva. También es significativo la escasa presencia de economistas (2) que además son ingenieros. Desde el punto de vista académico, hay 3 ministros con el grado

¹⁸⁸ En el periodo 1988-1991 no hubo un plan cuatrienal, sino programas anuales.

CAPÍTULO 2. VIVIENDA Y POLÍTICA ECONÓMICA

de doctor: dos son catedráticos y uno profesor titular de universidad. 8 son funcionarios públicos (el 42%).

Tabla 11. Ministerios, Ministros y Planes de Vivienda (1957-2015)

Año	Ministerio	Titular	Formación	Plan de Vivienda
1957	Ministerio de la Vivienda	José Luis Arrese	Arquitecto	Plan 1956-1960
1958				
1959				
1960*		José María Martínez Sánchez-Arjona	Licenciado en Derecho	Plan 1961-1976
1961				
1962				
1963				
1964				
1965				
1966				
1967				
1968				
1969				
1970	Vicente Mortes Alfonso	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos		
1971				
1972				
1973	José Utrera Molina	Licenciado en Derecho		
1974	Luis Rodríguez de Miguel	Fiscal		
1975				
1976	Francisco Lozano Vicente	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos		
1977	Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo	Joaquín Garrigues Walker (UCD)	Licenciado en Derecho	
1978		Jesús Sancho Roí (UCD)	Catedrático de Física	
1979		Luis Ortiz González (UCD)	Ldo. Derecho. Inspector Finanzas del Eº	
1980				
1981		Julián Campo Sainz de Rozas (PSOE)	Ingeniero Industrial. Licenciado en Ciencias Económicas Inspector de Finanzas del Estado	Plan 1981-1983
1982				
1983				
1984		Javier Sáenz de Cosculluela (PSOE)	Licenciado en Derecho	Plan 1984-1987
1985				
1986				
1987				
1988				
1989				
1990				
1991	Ministerio de Obras Públicas y Transportes	Josep Borrell Fontelles (PSOE)	Ingeniero Aeronáutico Catedrático de Economía	Plan 1992-1995
1992				
1993	Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente			
1994				
1995				
1996	Ministerio de Fomento	Rafael Arias Salgado (PP)	Licenciado en Derecho Diplomático	Plan 1996-1999
1997				
1998				
1999				
2000				
2001				
2002				
2003				
2004				
2005	Ministerio de Vivienda	María Antonia Trujillo (PSOE)	Doctora en Derecho Profesora Titular Derecho Constitucional	Plan 2005-2008
2006				
2007				
2008				
2009				
2010	Ministerio de Fomento	José Blanco López (PSOE)	Bachillerato	Plan 2009-2012
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				

* Entre el 17 de marzo y el 20 de abril de 1960 ocupó la cartera Pedro Gual Villalbí

Fuente: Elaboración propia

La Dirección General de la Vivienda, con distintas denominaciones, ha sido, desde 1957, el centro directivo encargado de la ejecución de la política de la vivienda en España (tabla 12). En la primera etapa, dentro del Ministerio de la Vivienda (1957-1977), coexistió con el Instituto Nacional de la Vivienda, estando unido el cargo de Director General de la Vivienda al de Director General de Instituto Nacional de la Vivienda, con funciones de planificación y regulación en el primer caso, y de ejecución y gestión del parque público de viviendas en el segundo. Ya se ha señalado que entre 1962-1972 se suprimió la Dirección General y desempeñó sus funciones el Instituto Nacional de la Vivienda.

A partir de 1977 pasa a denominarse Dirección General de Arquitectura y Vivienda, incorporado las competencias en materia de arquitectura, que junto a las de Urbanismo habían conformado la Dirección General de Urbanismo desde 1957. Mantendrá distintas denominaciones – Vivienda (1985-1986) y Vivienda y Arquitectura (1987-1992)– hasta 1993 en incorpora las competencias de urbanismo, como Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura. Desde este momento, y hasta la creación del Ministerio de Vivienda en 2004, las competencias estatales en materia de arquitectura, vivienda, urbanismo y suelo estarán integradas en una única dirección general.

Durante los gobiernos de José María Aznar (1996-2004), dentro del Ministerio de Fomento, se opta por la denominación de Dirección General de la Vivienda y el Urbanismo, manteniendo todas las competencias en la materia en un mismo centro directivo.

Con la recuperación del Ministerio de Vivienda por el gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero, en 2004, se reparten las competencias entre 2 direcciones: por un lado vivienda junto con arquitectura (Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda), y por otro urbanismo y suelo (Dirección

CAPÍTULO 2. VIVIENDA Y POLÍTICA ECONÓMICA

General de Urbanismo y Política de Suelo). Hay que tener en cuenta que la mayor parte de las competencias en estas materias habían sido asumidas por las Comunidades Autónomas en sus Estatutos de Autonomía desde principios de los años ochenta.

Tabla 12. Direcciones Generales con competencias en vivienda (1957-2015)

Año	Dirección General	Titular	Formación	Plan de Vivienda	
1957	Dirección General de la Vivienda y del Instituto Nacional de la Vivienda	Vicente Mortes Alfonso	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Plan 1956-1960	
1958		Miguel Ángel García Lomas y Mata	Doctor Arquitecto		
1959		Enrique Salgado Torres	Licenciado en Derecho	Plan 1961-1976	
1960					
1961					
1962					
1963					
1964					
1965		Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda	Martín Eyries Valmaseda		Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
1966					
1967		Dirección General de la Vivienda y del Instituto Nacional de la Vivienda	Fernando Dancausa de Miguel		Licenciado en Derecho
1968	Manuel Delgado-Iribarren Negro		Licenciado en Derecho. Magistrado		
1969	Ramón Andrada Pfeiffer		Doctor Arquitecto		
1970	Alejandro Rebollo Alvarez-Amandí		Ldo en Derecho. Técnico Fiscal del Eº		
1971	Manuel Díaz y Díez de Ulzurrun		Ingeniero de Montes		
1972	Dirección General de Arquitectura y Vivienda	Antonio Vallejo Acevedo	Arquitecto		
1973		Juan Arturo Guerrero Aroca	Doctor Arquitecto		
1974		Antonio Vázquez de Castro Sarmiento	Doctor Arquitecto. Catedrático		
1975		José Luis González-Haba González			
1976	Dirección General de la Vivienda	José Luis González-Haba González		Plan 1984-1987	
1977	Dirección General de Vivienda y Arquitectura	Alberto Valdivielso Cañas	Economista. TAC		
1978	Dirección General para la Vivienda y Arquitectura	Mariano de Diego Nafía	Inspector del Banco de España	Programas 1988-1991	
1979		Cristina Narbona Ruiz	Doctora en Ciencias Económicas		
1980	Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura	Francisco Borja Carreras-Moyasi Carles-Tolra	Arquitecto	Plan 1992-1995	
1981	Dirección General de la Vivienda y el Urbanismo	Fernando Nasarre y de Goicoechea	Arquitecto del Estado	Plan 1996-1999	
1982				Plan 1998-2001	
1983				Plan 2002-2005	
1984				Plan 2005-2008	
1985	Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda	Ángel Rafael Pacheco Rubio	Licenciado en Derecho	Plan 2009-2012	
1986		Anunciación Romero González	Licenciada en Ciencias Políticas		
1987		Ana de los Ángeles Marín Andreu	Ingeniera de Telecomunicaciones		
1988		Cristina Thomas Hernández	Licenciada en Derecho		
1989	Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo	Pilar Martínez López	Licenciada en Derecho	Plan 2013-2016	
1990		Juan Van-Halen Rodríguez	Licenciado en Derecho. Técnico del Banco del España		
1991					

Fuente: Elaboración propia

En octubre de 2010¹⁸⁹ se disuelve el Ministerio de Vivienda, y sus competencias pasan a la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, integrada en el Ministerio de Fomento. De esta Secretaría de Estado dependen la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, que mantiene su denominación, y la Dirección General de Suelo y Actuaciones Urbanas, que asume las competencias de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo.

El gobierno de Mariano Rajoy, a finales de 2011¹⁹⁰, eliminó la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, y se creó la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, que volvía a integrar las competencias en estas materias en un único centro directivo.

Se pueden, por tanto, distinguir 4 etapas desde la creación del Ministerio de la Vivienda en 1957, en función de que las competencias estatales en materia de arquitectura, vivienda, urbanismo y suelo estuvieran integradas en un único centro directivo (1993-2004 y 2011-2015) o no (1957-1993 y 2004-2011).

En estos 58 años se han sucedido 24 directores generales (Tabla 11). Todos con titulación universitaria, existe cierto equilibrio entre aquellos de formación jurídica o económica (13) y los de formación técnica (11). Entre estos últimos, como cabía esperar, predominan los arquitectos (7): cuatro son doctores arquitectos, uno es Catedrático y hay un Arquitecto del Estado. La tercera parte (8) son o bien funcionarios del Estado (6) o pertenecen al Banco de España (2).

¹⁸⁹ Real Decreto 1366/2010, de 29 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (BOE de 4 de noviembre).

¹⁹⁰ Real Decreto 1887/2011, de 30 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (BOE de 31 de diciembre).

2.4.2. El papel de las Comunidades Autónomas

Con la creación del Estado Autonómico a partir de la Constitución Española, todas las Comunidades Autónomas y las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla han asumido las competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda¹⁹¹.

El reparto constitucional de competencias atribuye a las Comunidades Autónomas competencias de regulación y gestión de la política de vivienda (normativa propia, régimen jurídico de la vivienda protegida y su programación, control y seguimiento, promoción pública de viviendas y gestión de las ayudas públicas), que deben compatibilizarse con la competencia estatal en relación con el fomento de la vivienda, en el marco de la coordinación de la planificación general de la actividad económica y ordenación del crédito.

En la práctica, esto supone que coexiste normativa estatal con normativa autonómica en relación a la regulación del régimen jurídico de la vivienda protegida¹⁹², que las Comunidades Autónomas han desarrollado planes autonómicos de vivienda con independencia de los Planes Estatales, y que son éstas las responsables de la gestión de las ayudas directas.

El nuevo escenario autonómico se reconoce por primera vez en el Plan Cuatrienal 1984-1987, en el que se plantea la necesidad de iniciar un cambio en el modelo de gestión, hasta entonces fuertemente centralizado. Pese a los esfuerzos, la política de vivienda mantuvo su carácter centralista,

¹⁹¹ Esta cuestión se trata en el epígrafe "Marco competencial en el Estado Autonómico" en el capítulo 1 de esta tesis doctoral.

¹⁹² La normativa estatal, previa al traspaso de competencias en materia de vivienda a las Comunidades Autónomas, se recoge en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial (BOE 8 de noviembre) y su desarrollo a través por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (BOE 16 de enero de 1979). Sigue vigente como norma subsidiaria de las normativas autonómicas.

ya que las Comunidades Autónomas solo podían financiar, con sus recursos, políticas que mejoraran las condiciones básicas del Plan Estatal.

El Real Decreto 1494/1987, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda¹⁹³, intentó profundizar en la descentralización otorgando mayor capacidad de iniciativa a las Comunidades Autónomas. Como señala su exposición de motivos: *“el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías impone la necesaria coherencia entre las Administraciones Públicas cuyas competencias inciden en la materia de vivienda, tanto en su aspecto sustantivo como crediticio o económico, a cuyo efecto resulta preciso establecer los instrumentos de fomento y financiación adecuados para garantizar la efectividad de los derechos constitucionales en orden al disfrute de un alojamiento digno, sin perjuicio del ejercicio de las funciones que corresponden a las Comunidades Autónomas”*.

Así, los gobiernos autonómicos además de conceder las calificaciones de viviendas protegidas, comenzaron adjudicar subvenciones personales según sus propios criterios, adjudicación que permitía acceder a la subsidiación de intereses de los préstamos cualificados por el Estado.

La Sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional¹⁹⁴, que resolvía el recurso contra el Plan Cuatrienal 1984-1987 del gobierno vasco, aclaró definitivamente que las competencias de gestión de la política de vivienda corresponden a las Comunidades Autónomas, que las pueden completar y desarrollar ejecutando con cierta flexibilidad el programa estatal que se lleve a efecto, en ejecución de la política económica general. Al Estado corresponde la facultad de establecer convenios, tanto con las Comunidades

¹⁹³ BOE 12 de diciembre de 1987.

¹⁹⁴ Analizada en el capítulo 1 de esta tesis doctoral.

Autónomas como con las entidades financieras para desarrollar los planes estatales.

Por tanto, a partir de esta sentencia, la efectividad de los Planes Estatales requiere de la firma de Convenios con las Comunidades Autónomas, en los que se articulan los mecanismos para la gestión de las ayudas directas. De manera sintética, las solicitudes se tramitan ante los gobiernos regionales, que son los competentes para el reconocimiento del derecho a las ayudas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los Planes Estatales. Son también los gobiernos autonómicos los responsables del pago de las subvenciones, con cargo a los fondos transferidos por el Estado. Los Convenios establecen los procedimientos de gestión y justificación de estos fondos, creándose Comisiones Bilaterales de Seguimiento para el análisis y control de cada uno de las ayudas de cada uno de los Planes Estatales en el ámbito de cada Comunidad Autónoma.

Como instrumento de coordinación entre Estado y Comunidades Autónomas, la Ley 12/1983 del Proceso Autonómico¹⁹⁵ estableció las Conferencias Sectoriales¹⁹⁶ *“a fin de intercambiar puntos de vista y examinar en común los problemas de cada sector y las acciones proyectadas para abordarlos y resolverlos”*. La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, que reúne al Ministro y Consejeros competentes en estas materias, es el marco en el que se aprueban los Planes de Vivienda Estatales y el reparto de los fondos estatales.

Los diferentes Planes de Vivienda Estatales han arbitrado mecanismos de coordinación con las políticas autonómicas, de forma que

¹⁹⁵ Ley 12/1983, de 14 de octubre, del Proceso Autonómico (BOE de 15 de octubre de 1983). Las conferencias sectoriales se regulan después en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre).

¹⁹⁶ Véase Duque Villanueva, J. C. “Las Conferencias Sectoriales”, en Revista Española de Derecho Constitucional, núm. 79, enero-abril, 2007, págs. 113-153.

podieran complementar las ayudas estatales en el marco de los planes de vivienda. Para incentivar la participación autonómica, el vigente Plan Estatal 2013-2016, por ejemplo, aporta financiación adicional para las Comunidades Autónomas que contribuyen con sus recursos a las líneas de ayudas previstas por el Plan. De esta forma, de los 951,5 millones de euros que se canalizan a través de convenios con las Comunidades Autónoma, 735,9 millones de euros corresponden a financiación estatal (77,3%) y 215,6 millones de euros son fondos autonómicos (22,7%).

Desde el punto de visto del gasto, como consecuencia del proceso de descentralización, la importancia de la inversión pública presupuestaria de la política de vivienda de las Comunidades Autónomas ha sido cada vez mayor (tabla 13).

Tabla 13. Gasto público directo de la política de vivienda (%)

Año	Estado	CCAA	TOTAL
1990	42,9	57,1	100,0
2000	27,6	72,4	100,0
2010	35,5	64,5	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de Revista Española de Financiación a la Vivienda, nº 17 (1991) y Pareja, M. y Sánchez, M. T. (2012)

En 1988, recién culminadas las transferencias de competencias, el Estado aportaba casi el 50% del gasto público directo de la política de vivienda, peso que en una década se reduciría en más de 20 puntos porcentuales.

En la década de 2000-2010, el gasto de las Comunidades Autónomas ha supuesto el 70% del total del gasto público en materia de vivienda, gran parte a través de sus propios planes. El mayor peso del gasto autonómico se produce precisamente entre 2004 y 2006, precisamente

cuando se crea el Ministerio de Vivienda, que generó no pocos conflictos de competencias con algunas Comunidades Autónomas (tabla 14).

Desde el punto de vista organizativo, para gestionar estas competencias, todas las Comunidades Autónomas han creado Direcciones Generales de Vivienda, generalmente en el área de ordenación del territorio, transportes o infraestructuras, y en ocasiones contadas vinculadas al área de servicios sociales.

Como señalara el Informe para una nueva política de vivienda en 1992¹⁹⁷, *“la falta de coordinación entre las administraciones [...] puede invalidar cualquier intento de estructurar una política de vivienda por muy precisa que esta sea”*. En la España de las Autonomías, la coordinación en política de vivienda es determinante de sus resultados.

Tabla 14. Gasto público directo de la política de vivienda (en millones de euros)

Año	Estado	% s/Totak	CCAA	% s/Total	TOTAL
2000	658,0	27,6	1.723,5	72,4	2.381,5
2001	661,0	29,8	1.554,3	70,2	2.215,3
2002	657,0	30,3	1.513,2	69,7	2.170,2
2003	653,0	30,3	1.503,3	69,7	2.156,3
2004	663,0	24,8	2.009,5	75,2	2.672,5
2005	878,0	27,5	2.310,7	72,5	3.188,7
2006	1.059,0	28,8	2.616,1	71,2	3.675,1
2007	1.247,6	30,5	2.847,4	69,5	4.095,0
2008	1.378,4	31,1	3.058,7	68,9	4.437,1
2009	1.615,9	34,4	3.082,6	65,6	4.698,5
2010	1.498,1	35,5	2.722,5	64,5	4.220,6
TOTAL	10.969,0	30,5	24.941,8	69,5	35.910,8

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Pareja, M. y Sanchez, M. T. (2012)

¹⁹⁷ Informe para una nueva política de vivienda, Comité de Expertos de Vivienda, Leal, J. (coord.), MOPT, 1992, pág. 130.

2.4.3. La promoción pública de viviendas

La promoción directa de viviendas por parte de la administración ha desempeñado un papel relevante en la política de vivienda desde sus orígenes (tabla 15).

Tabla 15. Promotores públicos de vivienda estatales

Dirección General de Regiones Devastadas	1938-1957
Obra Sindical del Hogar	1938-1977
Instituto Nacional de la Vivienda	1939-1980
Instituto para la Promoción Pública de Viviendas	1980-1983

Fuente: Elaboración propia

Desde las primeras iniciativas público-privadas, como la Constructora Benéfica en Madrid, hasta los actuales promotores públicos, como el Instituto de la Vivienda de Madrid o el Instituto Catalán de Suelo, la actividad de los promotores públicos ha contribuido al desarrollo de los distintos Planes de Vivienda, a través de la producción de viviendas sociales. Conviene hacer un repaso casi telegráfico de su evolución.

Constructora Benéfica

El primer antecedente histórico lo encontramos en la Constructora Benéfica, fundada el 28 de abril de 1875 por iniciativa de Concepción Arenal en el Ayuntamiento de Madrid, como una asociación de caridad en la que participaban, además del alcalde, conde de Toreno, políticos, aristócratas y especialistas en vivienda obrera¹⁹⁸. En sus Estatutos se define como *“asociación de caridad dedicada a proporcionar a las clases trabajadoras o*

¹⁹⁸ Entre otros el embajador en París, Salustiano de Olózaga; los marqueses de Santa Cruz, de Urquijo y de Retortillo; el duque de Fernán Nuñez; Mariano Belmás y José Rebolledo. En San Antonio Gómez, C. (2003), pág. 58.

desacomodadas viviendas higiénicas, cómodas y económicas e inculcar, en dichas clases, hábitos de orden y aseo” ¹⁹⁹.

Se constituyó con una aportación de 25.000 francos legados por la condesa de Krasinski, prima del Rey, que se ampliaron con suscripciones abiertas en Francia y un legado de 29.700 reales de Gertudris Gómez de Avellaneda. Sus fuentes de financiación tuvieron un origen público-privado: Corona, nobleza, políticos (Cánovas y Sagasta entre otros), hombres de negocios, profesionales liberales e instituciones como el Ayuntamiento de Madrid o la Diputación Provincial. El Estado aportó la exención de contribuciones e impuestos de la Ley de 9 de enero de 1877, y las subvenciones de la Ley de Casas Baratas de 1911 que ascendieron a un 25% de su presupuesto total.

Su actividad fue modesta pero constante: en 1889 ya había construido 86 viviendas por valor de 352.400 pesetas, 99 en 1897 y llegó a las 205 viviendas construidas en 1925. Con la Ley de Casas Baratas de 1921, que primaba el cooperativismo sobre el sistema asistencial, la Constructora Benéfica perdió su razón de ser.

Dirección General de Regiones Devastadas

La importancia del urbanismo y la vivienda para el bando nacional se evidencia en la rápida creación de nuevos órganos para tratar de resolver los problemas generados por la Guerra. El 20 de diciembre de 1936²⁰⁰ se creó el cargo de Fiscal Superior de la Vivienda, con el objetivo de “evitar, con una

¹⁹⁹ Estatutos de la Constructora Benéfica, 19 de mayo de 1875.

²⁰⁰ BOE de 22 de diciembre.

intervención enérgica y eficaz, la existencia de viviendas que carezcan de las condiciones de salubridad e higiene”, ordenando las reformas necesarias.

La Ley de 30 de enero de 1938²⁰¹, aun en plena contienda, establece los órganos del Estado, creándose entre otros, el Ministerio del Interior, al que se adscribe el nuevo Servicio Nacional de Regiones Devastadas y Reparaciones²⁰², siguiendo el modelo del *Service des Régions Dévastées* que funcionaba en Bélgica desde 1919. Al frente del Servicio se nombra a Joaquín Benjumea, y pasa a depender del Ministerio de la Gobernación. Por Decreto de 25 de marzo de 1938²⁰³ se establece su estructura, señalando como objetivo “*la dirección y vigilancia de cuantos proyectos, generales o particulares, tengan por objeto restaurar o reconstruir bienes de todas clases dañados por efecto de la guerra*”. Además de ayudar a las obras emprendidas por la iniciativa privada, cuando no era posible –casi siempre– podía promover directamente.

En 1939 se convierte en Dirección General²⁰⁴, bajo las órdenes de José Moreno Torres, figura política relevante que años más tarde sería alcalde de Madrid. La actuación de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones se centró en los pueblos dañados, ya que, como afirmaría el propio Moreno Torres, “no había más remedio que acudir rápidamente en su auxilio y evitar con ello el desplazamiento de sus habitantes a las grandes poblaciones, en un éxodo del campo a la ciudad de todo punto reprobable”²⁰⁵. Surge así la figura de “pueblo adoptado” –más de cien– por el Jefe del Estado

²⁰¹ BOE de 31 de enero.

²⁰³ BOE de 1 de abril.

²⁰⁴ Para un estudio en profundidad sobre esta Dirección General véase la tesis doctoral de Más Torrecillas, V. J.: *Arquitectura Social y Estado entre 1939 y 1957. La Dirección General de Regiones Devastadas*, UNED, 2008.

²⁰⁵ Moreno Torres, J., recogido por García-Gutierrez (2003), pág. 255.

para aquellos que hubieran sufrido destrucciones superiores al 75% de su edificación.

El Nuevo Estado dejó claro que la Dirección General de Regiones Devastadas iba a ser el instrumento para la recuperación física de las ciudades y pueblos españoles, configurándose como la imagen de la eficacia administrativa y burocrática del nuevo Gobierno²⁰⁶. La labor de este organismo fue ingente: en los dos primeros años de vida había llevado a cabo 55.000 actuaciones de reconstrucción con una inversión de 1.500 millones de pesetas²⁰⁷, sobre todo en aquellas regiones donde se habían producido los enfrentamientos bélicos con mayor crudeza. En su tarea contó con la financiación del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, creado en 1939, con la finalidad de *“facilitar anticipos o préstamos [...] para la reparación de los daños [...] consecuencia directa de la guerra o de la actuación marxista a partir del 18 de julio de 1936”*²⁰⁸.

Pese a que el objetivo de reconstrucción nacional había acabado hacía años, las funciones de la Dirección General de Regiones Devastadas se prologaron hasta 1957, en que desaparece con la creación del Ministerio de la Vivienda, integrándose en la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

Obra Sindical del Hogar

La Obra Sindical del Hogar nace, en 1938, de la circular 19 de la Delegación Nacional de Sindicatos –sindicato único vertical creado por

²⁰⁶ Más Torrecillas, V. J., op. cit., pág. 85.

²⁰⁷ Según la valoración del propio Director General, Jesús Moreno Torres, en *Reconstrucción*, nº 16, octubre 1941, Revista de la Dirección General de Regiones Devastadas, 1940-1948, Madrid, citado por Más Torrecillas, V. J. op. cit. pág. 85.

²⁰⁸ Decreto de 27 de julio de 1939 aprobando el Reglamento del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional (BOE de 28 de julio), artículo 1.

Falange— como órgano de estudio y análisis²⁰⁹. No será hasta 1941 cuando asuma la actividad constructora²¹⁰, al agrupar todos los organismos constructores de Falange, con el objetivo de convertirse en el instrumento del Movimiento Nacional, dependiente de la Delegación Nacional de Sindicatos, dedicado promover y construir las viviendas protegidas creadas por la Ley de 19 de abril de 1939. Acabaría logrando el respaldo estatal gracias a su implantación en todo el territorio nacional y por su estrecha colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, gracias a que fue habitual que el cargo de Director General del Instituto lo ocupara el Jefe Nacional de la Obra Sindical del Hogar²¹¹, como sucedería con su primer responsable, el ingeniero Federico Mayo Gayarre.

En la primera etapa de la Obra Sindical del Hogar, entre 1939 y 1954, a pesar de la falta de medios materiales en la industria de la construcción, y su escasa eficacia en el cumplimiento de objetivos, el número de viviendas construidas supuso el 38% del total de viviendas edificadas con protección estatal.

En 1954 se da un impulso a su actividad con la aprobación de dos Decretos-Leyes, de 14 de mayo, regulando la vivienda de tipo social y dando preferencia a los proyectos de la Obra Sindical del Hogar; y de 29 de mayo, que encomienda a la Obra, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, la realización de un plan de construcción de viviendas 20.000 viviendas anuales para productores de la organización sindical.²¹² El resultado

²⁰⁹ López Díaz, J., "Vivienda social y Falange: ideario y construcciones en la década de los 40", Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. VII, núm. 142, 2003.

²¹⁰ Circular 133 de Falange Española Tradicionalista y de las JONS.

²¹¹ Lasso de la Vega, M. (2003), pág. 249.

²¹² Decreto-ley de 14 de mayo de 1954 por el que se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación de un plan de viviendas de "tipo social" (BOE de 17 de junio). Y Decreto-ley de 29 de mayo de 1954 por el que se encomienda a la Obra Sindical del Hogar, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, la realización de un Plan de construcción de 20.000 viviendas anuales para productores de la Organización Sindical (BOE de 6 de junio, corrección de errores BOE de 17 de junio).

sería el Plan Sindical de la Vivienda, organizado en cuatro programas entre 1954 y 1960, aportando el Instituto Nacional de Vivienda los recursos necesarios. El lanzamiento en 1955 de la revista *Hogar y Arquitectura* de la Obra Sindical, contribuyó a la difusión y conocimiento del Plan.

La creación del Ministerio de la Vivienda en 1957, con Vicente Mortes como Director General de la Vivienda, del Instituto Nacional de la Vivienda y Jefe Nacional de la Obra Sindical del Hogar, favoreció aún más su desarrollo. En los seis años entre 1954 y 1960, construyó entre siete y ocho veces más de lo ejecutado en los quince años del periodo 1939-1954. Sólo en Madrid levantó la Obra Sindical 19.092 viviendas en este periodo²¹³.

En los años 60, desaparecida la Dirección General de Regiones Devastadas, la Obra Sindical del Hogar acabó por asumir toda la promoción de vivienda pública, convirtiéndose en el único agente del Estado encargado de su política social de vivienda. Fueron sus años de máxima actividad. Contó con más medios y perfeccionó su organización administrativa y técnica, ganando en eficacia. Ejemplo de ello son las llamadas Unidades Vecinales de Absorción en Madrid, barrios de gran densidad, contruidos en un tiempo muy corto: 6.093 viviendas en el verano de 1963²¹⁴.

La desaparición del Ministerio de la Vivienda en 1977, y con él, de las estructuras el régimen anterior, marcará el final de la Obra Sindical del Hogar, tras una fecunda actividad de promoción pública.

²¹³ Lasso de la Vega, M. (2003), pág. 251.

²¹⁴ Se construyeron 6 Unidades Vecinales de Absorción: Canillejas (998 viviendas), Fuencarral (1.190), Hortaleza (1.100), Pan Bendito (655), Vallecas (1.200) y Villaverde (950), en total 6.093 viviendas. En Fariña, J. (2003), pág. 168.

Instituto Nacional de la Vivienda

La Ley de 19 de abril de 1939, que establece el régimen de protección a la vivienda de renta reducida, para contribuir a la reconstrucción nacional a través de la producción masiva de viviendas para las clases trabajadoras, crea el Instituto Nacional de la Vivienda que *“tendrá por misión fomentar la construcción de viviendas protegidas y asegurar su mejor aprovechamiento”*²¹⁵.

El Instituto, bajo la dependencia del Ministerio de Organización y Acción Sindical, *“tendrá una organización relativamente reducida y se servirá de las Corporaciones y Organizaciones del Movimiento para cumplir su cometido, sin que el Estado se ocupe de la financiación, de la construcción, ni siquiera de la administración directa de las obras”*. Aunque la Ley permitía al Instituto actuar de promotor en casos excepcionales –necesidades graves o apremiantes, y desde 1941, a falta de cualquier otra iniciativa–, descansó la mayor parte de su actividad constructora en la Obra Sindical del Hogar, en una relación que llegó a ser *“estrechísima, hasta el punto de suplir ésta a aquél en gran parte de sus promociones”*²¹⁶.

En el origen del Instituto Nacional de la Vivienda sobresale la figura del ingeniero Federico Mayo Gayarre, su Director General a quien Franco había encargado directamente su puesta en marcha al poco de terminar la guerra. Su primera gran tarea fue desarrollar el Plan de Vivienda 1944-1954, que preveía la construcción de 619.064 viviendas protegidas, a un ritmo de 25.096 anuales. Las limitaciones financieras y la escasez de medios de la

²¹⁵ Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación (BOE de 20 de abril).

²¹⁶ Lasso de la Vega, M. y Hurtado Torán, E. (2003), págs. 253-254.

posguerra truncaron las expectativas, aunque se llegaron a construir 16.000 viviendas al año²¹⁷.

Como se ha señalado, en 1954 se pone en marcha el Plan Sindical de la Vivienda para construir 20.000 viviendas de renta mínima o reducida, que refuerza la colaboración entre el Instituto y la Obra Sindical. Ese mismo año se aprueba la Ley sobre Protección de Viviendas de Renta Limitada, que marcó una nueva etapa para el Instituto Nacional de la Vivienda, en la que se centraliza la política de vivienda del Estado, unificando los regímenes anteriores. A finales de 1954, Luis Valero Bermejo se hace cargo del Instituto, y el 1 de julio de 1955 se aprueba el Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960, con el objetivo de construir 550.000 viviendas.

La creación del Ministerio de la Vivienda el 25 de febrero de 1957 completa esta centralización, integrando bajo su responsabilidad además de la nueva Dirección General de la Vivienda, el propio Instituto, las Direcciones Generales de Regiones Devastadas y Arquitectura y Urbanismo, así como los Consejos Nacionales de la Vivienda, Urbanismo y Arquitectura. El nuevo Ministro, José Luis Arrese, nombra al frente la Dirección General de la Vivienda y del Instituto Nacional de la Vivienda a Vicente Mortes. En la misma fecha se aprobó el Plan de Urgencia Social de Madrid, con el objetivo de eliminar el déficit de 60.000 viviendas que se calculaba en la capital, contando con la colaboración de la iniciativa privada.

Los años 60 y 70 constituyen la etapa de mayor actividad del Instituto Nacional de la Vivienda –como organismo autónomo desde 1962– actuando como brazo ejecutor de su política en estrecha colaboración la Obra Sindical del Hogar, en aplicación del Plan 1961-1975, que, junto con el Plan

²¹⁷ Lasso de la Vega, M. y Hurtado Torán, E. (2003), págs. 253.

1956-1960, pretendieron cubrir el déficit de vivienda calculado en casi cuatro millones de unidades²¹⁸.

Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda

Con la llegada de la democracia y la asunción de las competencias de vivienda por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, bajo la dirección de Jesús Sancho Rof, se apostó por reforzar el aparato estatal de producción de viviendas, para dar respuesta a los movimientos vecinales que se echaban a la calle reclamando una solución al problema de la vivienda. Se transformó *“el ya centralista Instituto Nacional de la Vivienda [...] en el hipercentralista Instituto para la Promoción Pública de Viviendas, monstruo despilfarrador consagrado al servicio de la empresas constructoras”*, como sostiene Luis Miquel²¹⁹, a contracorriente de la tendencia descentralizadora del emergente Estado de las Autonomías.

Esta transformación se articula a través del Real Decreto-ley 12/1980²²⁰ con el objetivo de *“concentrar en un mismo Organismo todas las actuaciones que se atribuyan al Estado en materia de construcción, rehabilitación y creación de suelo para la promoción pública estatal, teniendo en cuenta especialmente el papel que éste ha de desempeñar en la política de corrección de desequilibrios territoriales y actuación en las zonas de mayor desempleo”*. En el Instituto para la Promoción Pública de Viviendas, organismo autónomo de carácter comercial, se integran tres organismos: el Instituto Nacional de la Vivienda, el Instituto Nacional de Urbanización –

²¹⁸ Pareja, M. y Sánchez, M. T. (2012), pág. 12.

²¹⁹ Miquel, L. “Alumbramiento, plenitud, decadencia y fin de una política social de vivienda (1977-1984)”, en *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, ed. Nerea, 2003, pág. 263.

²²⁰ Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de viviendas y suelo (BOE de 3 de octubre).

encargado de la promoción de suelo industrial y, de forma esporádica, de suelo urbano— y la Administración del Patrimonio Social Urbano.

Con el acceso al gobierno del partido socialista en el trimestre de 1982, comienza la liquidación del Instituto. El proceso de transferencias duró dos años y se desarrolló, en líneas generales, sin dificultades, pese al enorme volumen de activos involucrados. Madrid supuso una excepción, por la operación de remodelación y realojamiento de barrios que se estaba desarrollando, con un elevado coste económico. Tras complejas negociaciones, la Delegación Provincial del Instituto para la Promoción Pública de Vivienda se transformó en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), al tiempo que desaparecía la empresa estatal Viviendas Sociales de Madrid (VISOMSA) que había sido creada en 1979 con la participación mayoritaria del Instituto Nacional de la Vivienda.

La promoción pública de viviendas en el Estado de las Autonomías

Con el traspaso de competencias a las Comunidades Autónomas, se constituyeron promotores públicos de vivienda con la estructura y los activos del extinto Instituto para la Promoción Pública de Vivienda en cada territorial. Así, se crean INCASOL²²¹ en Cataluña (1982), el IVIMA²²² en

²²¹ El Instituto Catalán de Suelo se había creado en 1980 para absorber las competencias del desaparecido INUR (Instituto Nacional de Urbanización). En 1982 recibiría, además, el traspaso de los bienes, derechos y funciones del Instituto para la Promoción Pública de Vivienda.

²²² Instituto de la Vivienda de Madrid, creado por Decreto 54/1984, de 17 de mayo.

Madrid (1984), la EPSA²²³ en Andalucía (1985), el IGVS²²⁴ en Galicia (1988) o VIPASA²²⁵ en Asturias (1991).

Sin el papel del Estado como promotor público²²⁶, son los organismos y empresas públicas autonómicas los encargados de la promoción pública de viviendas y de la gestión del parque público de viviendas en alquiler, junto con las empresas municipales de vivienda y suelo²²⁷. En 1988 se fundó la Asociación de Vivienda Social (AVS) que integra a gran parte de los promotores públicos autonómicos y municipales.

²²³ Empresa Pública de Suelo Andaluz, convertida en Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) por Ley autonómica 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

²²⁴ Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, creado por Ley autonómica 3/1988, de 27 de abril.

²²⁵ Viviendas del Principado de Asturias, S.A. creado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de marzo de 1991.

²²⁶ El Estado a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, dedicada fundamentalmente a la promoción de suelo industrial, lleva a cabo ocasionalmente promociones residenciales. Se creó en 1981 como Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo –de ahí el nombre actual– para asumir las antiguas competencias y activos del INUR (Instituto Nacional de Urbanización). El Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, aprobó el actual Estatuto de SEPES.

²²⁷ La Ley 27/2013, de 27 de diciembre, que modifica la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, somete la promoción y gestión de viviendas de promoción pública por las entidades locales, a criterios de sostenibilidad financiera.

PARTE II

LOS PLANES DE VIVIENDA

CAPÍTULO 3. ORÍGENES DE LOS PLANES DE VIVIENDA

3.1. Política de casas baratas

A principios del siglo XX se implementaron en España las primeras medidas de política de vivienda con la Ley de Casas Baratas de 1911. Se inaugura así una política, que hemos denominado con el nombre de la Ley, que se caracteriza por distintas medidas de fomento de construcción de viviendas, sin una planificación coordinada.

En un principio será el Ministerio de la Gobernación el competente para dirigir esta política, hasta la creación, en 1920, del Ministerio de Trabajo, que asume las competencias en materia de vivienda.

La política de casas baratas se extiende hasta la Ley de 1939 de viviendas protegidas, que abrirá una nueva etapa con la creación del Instituto Nacional de la Vivienda. En este periodo, además de las dos Leyes de Casas Baratas de 1911 y 1921, y los dos Decretos-Leyes de 1924 –que podríamos considerar tercera ley de casas baratas–, y de 1925 –que regula las viviendas económicas–, incluimos también la Ley Salmón de 1935, que utilizó la política de vivienda como instrumento de creación de empleo a través de la construcción residencial.

3.1.1. Ley de Casas Baratas de 1911

El 12 de junio de 1911²²⁸ se aprueba la primera Ley de casas baratas que puede considerarse como la primera norma con rango de Ley en España dirigida específicamente a la intervención pública en materia de

²²⁸ Gaceta de Madrid, 13 de junio de 1911.

vivienda²²⁹. La España de principios de siglo comenzaba a salir, trabajosamente, de la crisis producida por el desastre del 1898 y la pérdida del imperio colonial, que sumó al atraso y pobreza seculares, un profundo y paralizante pesimismo que afectó a todos los órdenes de la vida nacional.

La Ley de 1911 tiene su origen en los trabajos que el Instituto de Reformas Sociales, creado por Real Decreto de 23 de abril de 1903 e impulsado por el gobierno conservador de Francisco Silvela, realizó durante los primeros años de su existencia.

En la segunda mitad del siglo XIX y principalmente en las últimas décadas, se produce en España un importante cambio demográfico, junto con un proceso de “urbanización” de las ciudades vinculado al crecimiento económico de la industria y de los servicios, y a la progresiva pérdida de importancia de la actividad agraria.

En esos años los poderes públicos empiezan a preocuparse por la llamada “cuestión social” y a plantearse la necesidad de intervenir, para favorecer a los sectores más desprotegidos, en aspectos relacionados con la situación económica, social y cultural de los ciudadanos, destacando el interés por la vivienda en cuanto a sus condiciones higiénicas y sanitarias.

Conviene recordar que el médico higienista Dr. Sanz Beneded describía un panorama desolador de la vivienda en la España de principios de siglo:

*Más del 19% de las familias españolas viven en una sola estancia todos sus miembros.
El 27% de los alojamientos, ¡más de una cuarta parte!, están superhabitados, si de tal los calificamos, desde el momento en que más de dos personas duermen y hacen su*

²²⁹ Un antecedente lo encontramos en la Real Orden de “Casas de Pobres” de 9 de septiembre de 1853, alertando sobre “las malas condiciones en que, por regla general, se encuentran las habitaciones de una porción de infelices cuyos escasos medios o mísero jornal no alcanza a proporcionar más cómoda vivienda”, y mandando a los gobernantes de Madrid y Barcelona la construcción de casas para pobres. En Montalvo Correa, J. (2003), pág. 48.

vida ordinaria en una sola pieza. De este 27% de viviendas [...] el 40% están ocupadas por más de 7 personas”²³⁰.

Fruto de estas preocupaciones, el Instituto de Reformas Sociales, presidido por Gumersindo de Azcárate, insigne figura representativa de la Institución Libre de Enseñanza, redacta en 1908 un proyecto de Ley sobre Casas Baratas que, en junio de ese mismo año, el Gobierno presenta a las Cortes, basándose, fundamentalmente, en la propuesta del Instituto de Reformas Sociales. Tras una larga tramitación en el Congreso y Senado, se aprueba finalmente la Ley de Casas Baratas el 12 de junio de 1911, presentada por el ministro Fernando Merino, conde de Sagasta, en el trienio reformista de Canalejas (1910-1912).

El 11 de abril de 1912 se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Casas Baratas, y posteriormente, pequeñas modificaciones de la Ley, el 29 de diciembre de 1914 y el 4 de enero de 1917, y del Reglamento el 3 de julio de 1919.

Adolfo González Posada, que defendió la *Propuesta de las bases para un Proyecto de Ley de Casas Baratas* junto con Álvarez Buylla, es una referencia imprescindible para entender el espíritu de esta norma:

“La cuestión de la habitación es, sin duda, capital en este movimiento de reforma social que agita al mundo: una casa alegre, aireada, con vistas risueñas es la condición de una vida equilibrada, racional, de una vida que pueda concentrarse en la familia, para irradiar luego con influjos de paz y de concordia y de amor al prójimo, por todas las clases sociales. Nada puede sugerir, nada sugiere, de seguro, el odio de clases, la oposición de intereses, la lucha como el contraste entre el palacio suntuoso, de lujo espléndido, y la pocilga inmundas, que tan a menudo presentan las aglomeraciones urbanas; o sencillamente, las barriadas que se construyen alrededor

²³⁰ Arias González, L. (2011), pág. 38.

de una fábrica, muy cerca de la morada señorial del director y alto personal de la empresa”²³¹.

Se trata de toda una declaración de intenciones: detrás de la norma hay una preocupación por los desajustes que estaba generando el nuevo orden económico capitalista impulsado por la industrialización. Lo que permite afirmar a Jiménez Riesco que la norma nace “*no por un interés humanitarista; sino por el deseo común de la permanencia del orden social*”, por lo que “*la principal aportación de la preocupación por la habitación fue el control ideológico que podría ejercerse a través de ella*”²³².

La Ley de Casas Baratas de 1911 sigue la tendencia de las de otros países de nuestro entorno: *Labouring Classes Lodging-Houses Act* (1855) y *Housing of the Working Clases Act* (1855) en Gran Bretaña; *Loi des Habitations à Bon Marché* (1894) en Francia; ley italiana de 1903 o la belga de 1889²³³, si bien es la norma francesa la que más directamente influye en nuestro legislador, a través de la *Société Française des Habitations à Bon Marché*²³⁴.

La Ley establece los criterios que define las “casas baratas”, destinadas en función de dos parámetros: las características de las viviendas y las condiciones de sus destinatarios.

Respecto a la primera cuestión, la Ley y su Reglamento fijan las características técnicas que deben reunir las casas baratas, relativas a la

²³¹ González Posada, A. “Las habitaciones baratas”, en *La España Moderna*, núm. 196, 1905, págs. 69-82, recogido en *Casas Baratas, 1911. Centenario de la Primera Ley*, Centro de Publicaciones del Ministerio de Fomento, 2011.

²³² Jiménez Riesco, M. Á. La vivienda como problema social en España: del control ideológico a la lucha contra el paro (1883-1936): [noticia de tesis]. HUARTE DE SAN JUAN. Geografía e Historia núm. 14, Pamplona, Universidad Pública de Navarra, 2007, págs. 361.

²³³ Arias González, L. (2011), pág. 47.

²³⁴ Sobre este punto véase Castrillo Romón, M. A. “Influencias europeas sobre la «Ley de Casas Baratas» de 1911: El referente de la «Loi des Habitations à Bon Marché» de 1894”. Cuadernos de investigación urbanística, núm. 36, 2011.

localización de los terrenos, saneamiento, dimensiones mínimas de patios, alturas de pisos, ventilación, abastecimiento, etc. Todo ello imbuido, sin duda, por las corrientes higienistas en la época.

La edificación era preferentemente de tipología unifamiliar siendo la ocupación máxima entre el 50% y el 75% del solar, dedicándose el resto a jardín o patio. En viviendas colectivas el 25% como mínimo de la superficie del solar debía destinarse a patios o jardines.

Con relación a sus destinatarios, la Ley señala que “*se entenderá que son casas baratas las construidas por los particulares o colectividades para alojamiento exclusivo de cuantos perciben emolumentos modestos como remuneración del trabajo*”²³⁵, estableciendo como limitación la cantidad de 3.000 pesetas anuales, que en julio de 1919 se elevó a 4.000 pesetas anuales, de las que más del 50% debería proceder del salario, sueldo o pensión.

Calificación de las casas baratas

La calificación administrativa de la vivienda como apta para recibir las ayudas previstas en la normativa aparece ya en esta Ley, y se mantendrá con ligerísimas variaciones hasta nuestros días.

La calificación era otorgada por el Ministerio de Gobernación – competente entonces en materia de vivienda, que pasarían al Ministerio de Trabajo al crearse en 1920–, y consistía en la certificación del cumplimiento de las condiciones de la normativa. Constaba de Calificación Condicional con la aprobación del proyecto, y Calificación Definitiva en su terminación y

²³⁵ Artículo 2, que además establece que las casas baratas “en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse a establecimientos de bebidas alcohólicas”.

comprobación del cumplimiento de los requisitos por parte de las Juntas en Fomento y Mejora del Instituto de Reformas Sociales.

Las Juntas de Fomento y Mejora de las habitaciones Baratas, fijaban el precio máximo de alquiler de la casa y el valor para la venta, de acuerdo con la normativa. Las Juntas, que dependían del Ministerio de Gobernación y estaban tuteladas por el Instituto de reformas Sociales, se constituían por Real Decreto y estaban formadas por 9 vocales: un arquitecto, un concejal, un médico, 2 nombrados por el Gobernador Provincial, 2 elegidos por los cincuenta mayores contribuyentes y 2 elegidos por las Sociedades de Obras.

Promotores

La Ley impulsaba la construcción de Casas Baratas a través de Sociedades Benéficas, cooperativas o particulares destinadas a personas que *“vivan de un salario o sueldo modesto o eventual”*. Los Ayuntamientos ejercían una misión colaboradora con el Estado especialmente a través de la Junta de Fomento y Mejora de las habitaciones baratas.

La Ley y su Reglamento preveían también la intervención con objeto de rehabilitar las viviendas ya existentes, cuando no cumplieran los requisitos mínimos en cuanto a habitabilidad e higiene que eran exigibles a las nuevas construcciones. El Reglamento distingue entre casas insalubres (aquellas que *“mediante obras cuya coste está en prudente relación con el valor de la finca”* puedan transformarse en aceptables) y las casas inhabitables (aquellas en las que no es posible su reparación en términos aceptables para la salud de sus habitantes).

Para las primeras, el Ayuntamiento podía acordar un plan de obra que gozaría de los beneficios y exenciones tributarias que la Ley otorgaba a

las de nueva construcción, y para las inhabitables el Ayuntamiento podía incluso hacer uso de la expropiación forzosa y acordar posteriormente la construcción de nuevas Casas Baratas acogidas a las ventajas de la propia Ley.

No obstante, la legislación, en una línea abiertamente liberal, exige a los Ayuntamientos, en cuanto a la construcción de las Casas Baratas, *“limitarse a suplir a la iniciativa privada allí donde sea insuficiente para el fin que la Ley se propone”*.

Beneficiarios

Los beneficios de la Ley van destinados a personas con ingresos inferiores a 3.000 pesetas anuales, de las que más del 50% procedan del salario, sueldo o pensión. Este límite se elevó a 4.000 pesetas anuales en 1919, en un afán por actualizar la evolución de las condiciones socioeconómicas.

Como manifiesta el propio legislador *“es en el aspecto económico donde más necesaria se presenta esta revisión experimental, porque en estos últimos años las condiciones generales de vida han cambiado rápidamente, elevando de un modo extraordinario el coste de las subsistencias”*²³⁶. Esta revisión se aplicaría también a los precios de venta y renta.

Las Juntas de Fomento y Mejora eran competentes para resolver *“en los casos de duda sobre las condiciones para tener derecho al alojamiento [...] según las circunstancias especiales de la respectiva localidad”*²³⁷.

²³⁶ Real Decreto de 5 de julio de 1919 (La Gaceta de Madrid de 6 de julio).

²³⁷ Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de 12 de junio de 1911, sobre Casas Baratas, de 11 de abril de 1912 (La Gaceta de Madrid de 15 de abril), artículo 1.3.

Precio de venta y renta

Venta. El coste total máximo no podía superar la capitalización al 4% del 20% de los ingresos máximos. Es decir, el precio no podía ser superior a 15.000 pesetas –en 1919 se elevó a 20.000 pesetas–, que representaban 5 veces los ingresos anuales.

Renta. El límite era del 20% de ingresos máximos, es decir 50 pesetas /mes, que se elevó en 1919 a 67 pesetas/mes.

Régimen de ayudas

a) Exenciones tributarias

- Exención de todos los impuestos, contribuciones y arbitrios sobre las casas durante 20 años y de manera permanente mientras se mantenga en propiedad de la Sociedad Constructora y estén en régimen de alquiler.
- Exención del impuesto de derechos reales en transmisión por mortis causa a herederos directos.
- Exenciones fiscales a la constitución de las Sociedades Cooperativas dedicadas a la promoción o construcción de Casas Baratas.

b) Subvenciones

Las ayudas directas del Estado se prestan en la forma de subsidiación de los intereses de préstamos y de subvenciones personales, tanto a particulares como a promotores y constructores. Los fondos del Estado deben repartirse en una determinada proporción entre estas ayudas:

- El 50% de la consignación presupuestaria, como mínimo, para el abono de los intereses, no superiores al 5%, de los préstamos concedidos por las Cajas de Ahorro o el Banco Hipotecario a las Sociedades Cooperativas;
- El 50%, como máximo, para subvenciones directas a los particulares o Entidades Constructoras o Promotoras de las Casas Baratas. En diciembre de 1914 se flexibilizó el porcentaje de reparto permitiendo que las subvenciones directas superaran el 50% de la consignación del 25% del capital invertido en la construcción. La concesión se realizaba a partir de concursos convocados por el Instituto de Reformas Sociales.

c) Otras ayudas

El Estado, las provincias o el municipio podían ceder gratuitamente terrenos para la construcción de Casas Baratas. Además, la Ley permitía la posibilidad de ser beneficiario de la expropiación de los terrenos necesarios para la promoción.

En cuanto a la financiación, se autoriza al Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad para destinar una parte de sus capitales a favorecer la construcción de Casas Baratas por medio de préstamos hipotecarios a entidades o particulares, siempre que hubieran invertido en obras y terrenos el 10% del capital del préstamo. Las Sociedades Cooperativas podían emitir obligaciones con garantía hipotecaria.

Para financiar estas ayudas, la Ley prevé que el Gobierno consigne en sus presupuestos al menos 500.000 pesetas anuales.

Resultados

A pesar de la detalladísima regulación, con algunas aportaciones que llegarían a nuestros días como la calificación administrativa de las viviendas, y de los buenos auspicios con los que nació, los resultados de la Ley de 1911 *“fueron muy inferiores a lo que era de esperar”*²³⁸. El ambiente económico fue poco propicio en general, con las perturbaciones de la Primera Guerra Mundial que produjeron aumentos de precios y escasez de materiales de construcción. Además el celo del legislador llevó a un exceso de trabas burocráticas, los endeudados Ayuntamientos no se involucraron y las entidades financieras *“no prestaron la colaboración que la Ley les pedía, y que habían ofrecido en la II Conferencia Nacional de Previsión, celebrada en 1914”*²³⁹, al no ver rentabilidad en estos préstamos.

Pero sobre todo, el Estado, en un ambiente liberal, confió en la iniciativa privada a través de sociedades benéficas, cooperativas y constructores, que no respondieron en la medida esperada a pesar del fuerte incremento de las subvenciones, que pasaron de 700.000 pesetas en 1913 a 3.000.000 millones en 1923, que muchas veces quedaron sin ejecutar.

Agustín Cotorruelo estima que desde 1913 a 1923 gracias a la Ley de Casas Baratas se construyeron 1.295 casas, con una inversión total de 20.893.192 pesetas y subvenciones estatales de 3.873.470 pesetas.

²³⁸ Cotorruelo, A. (1960), pág. 51.

²³⁹ Op. cit., pág. 51.

3.1.2. Ley de Casas Baratas de 1921

Diez años después de la promulgación de la primera Ley de Casas Baratas, en un contexto de convulsión económica, social y política, a pocos meses del asesinato del Presidente del Gobierno, Eduardo Dato, se aprueba una nueva Ley que modifica sustancialmente la anterior, en el gobierno de Antonio Maura.

En 1920 se había creado el Ministerio de Trabajo, en el que se integrarían las competencias en materia de vivienda y del que pasaría a depender el Instituto de Reformas Sociales. A pesar de pudiera verse en este cambio un giro más social de la política de vivienda, planteó no pocas quejas de los vocales obreros del Instituto, en particular de Largo Caballero, que manifestó su temor de que *“por el camino que se ha emprendido se llegue a desvirtuar por completo la función que está encomendada a este organismo”*²⁴⁰.

El nuevo Ministerio de Trabajo encargó al Instituto un informe sobre la efectividad de la Ley de Casas Baratas de 1911, de cara a reformarla, que abordaría el poco éxito de la Ley, estableciendo como principales causas la escasa colaboración de los Ayuntamientos y la escasez de financiación. Como señala el informe: *“el capital es elemento esencial, es elemento primario de la construcción, y, tratándose de habitaciones de clases modestas, la necesidad de capital tradúcese [sic] en la necesidad de crédito. He aquí por qué en la legislación de casas baratas de todos los Estados se presta particular atención a la facilitación del crédito a los constructores”*²⁴¹.

La legislación anterior resultó excesivamente novedosa. Por una parte, su extrema complejidad hizo muy difícil a muchas sociedades benéficas

²⁴⁰ Montalvo Correa, J. (2003), pág. 53.

²⁴¹ Op.cit, pág. 53.

y cooperativas promover la construcción de Casas Baratas, ya que la gran mayoría de ellas estaban compuestas por un reducido número de socios y contaban con escasos medios para responder a las exigencias que la legislación imponía.

Por otra parte, el Estado no implantó de manera generalizada la cesión gratuita de terrenos o parcelas, lo que llevaba a la necesidad, para las sociedades benéficas y cooperativas, de adquirir los terrenos en los que edificar, tarea harto difícil dadas sus limitadas capacidades económicas.

Además, el fomento del crédito no tuvo eficacia. Ni Cajas de Ahorros ni Montes de Piedad ni Banco Hipotecario se involucraron siguiendo las previsiones de esta Ley, y prácticamente no se concedieron préstamos a las Sociedades Cooperativas o a los particulares para la construcción de Casas Baratas.

Ante los escasos resultados de la Ley de 1911, la nueva Ley de Casas Baratas de 1921²⁴², presentada por el Ministro de Trabajo Leopoldo Matos, nace con los siguientes objetivos, siguiendo las recomendaciones del informe del Instituto de Reformas Sociales:

- Involucrar a las Corporaciones Locales y a concretar de forma prioritaria los problemas de las Casas Baratas en sus respectivas localidades, permitiendo no sólo la cesión gratuita de terreno sino también el arrendamiento o la venta de las viviendas que se construyeran.
- Aumentar las exenciones tributarias establecidas en la legislación anterior.

²⁴² Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921 (Gaceta de Madrid de 11 de diciembre).

- Mejorar las ayudas a través de abono de intereses y subvenciones directas.
- Potenciar y mejorar las condiciones de los préstamos del Estado estableciéndose su concesión a través de concursos.
- Establecer como novedad la garantía de renta a los propietarios con el objetivo de impulsar el arrendamiento.

Promotores

Se amplían los beneficios de la Ley a Ayuntamientos, toda clase de entidades constructoras y particulares.

La falta de participación de los Ayuntamientos había constituido uno de los lastres que limitaron la efectividad de las medidas de 1911. La nueva Ley quiere evitar que se reproduzca el problema y para ello obliga a los Ayuntamientos “*en aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas*” a redactar en el plazo de un año “*un proyecto suficiente a [sic] llenar aquella necesidad*”²⁴³. Para el cumplimiento de estas obligaciones deberían destinar al menos la mitad de los ingresos del impuesto de plusvalía, y hasta la mitad de los rendimientos de carácter suntuario, pudiendo recargar para este fin hasta con un 75% el impuesto municipal sobre solares.

Las sociedades constructoras que aspiraran a conseguir los beneficios de la Ley debían someter sus Estatutos y Reglamentos a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales, debiendo precisar su carácter

²⁴³ Ley de Casas Baratas de 1921, artículo 37.

–cooperativo, benéfico o lucrativo–a los efectos de los beneficios que otorga la Ley.

Las Sociedades que se acogían a los beneficios de esta Ley debían elaborar contabilidades separadas para todo lo concerniente a las Casas Baratas, y no podían repartir beneficios superiores al 6% anual del capital destinado a la construcción de Casas Baratas.

Beneficiarios y límites de ingresos.

El máximo de ingresos de los beneficiarios lo proponía la Junta de Casas Baratas de cada municipio y lo aprobaba el Ministro de Trabajo, en función de la importancia de la población.

Se actualizan los límites máximos de ingresos de la Ley de 1911 a la evolución del coste de la vida: no podían superar 6.000 pesetas anuales para ser beneficiario de una Casa Barata en alquiler y 4.000 pesetas anuales para serlo en propiedad, debiendo proceder, por lo menos un 75% de los ingresos, de salario, sueldo o pensión. Para familias de más de 5 personas podían elevarse dichos límites de ingresos, lo que supone el primer intento en unas ayudas a la vivienda de modular el acceso de los beneficiarios en función de la composición y cargas familiares.

Precios de venta y renta

Como en la normativa anterior, el precio de venta no podía ser superior a 5 veces el ingreso máximo anual, es decir 20.000 pesetas como máximo.

El precio máximo del alquiler se adecúa al coste de la vida en cada territorio, no pudiendo superar la quinta parte del ingreso máximo fijado para cada localidad, es decir, 100 pesetas mensuales como máximo.

Destino y limitaciones a la propiedad

Podían ser construidas, como autopromoción, para venta al contado o a plazos, o para alquiler. Las Casas Baratas una vez pagadas en su totalidad no podían ser embargadas, ni podía la propiedad ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero directo que correspondiera.

Condiciones técnicas de la construcción

El Reglamento establecía, de forma detallada, las condiciones técnicas que debían reunir los terrenos y las construcciones. Como en la normativa de 1911, se presta especial atención a las relativas a las condiciones estructurales, higiénicas, de ventilación y de tamaño de las habitaciones (en metros cúbicos). Como novedad, se incluyen exigencias de accesibilidad de forma pionera, exigiendo ascensor para los edificios de más de 4 plantas, un adelanto a su tiempo que hoy se mantiene en el Código Técnico de la Edificación. Además, a falta de legislación urbanística general, se establecían prescripciones para la urbanización los “grupos de casas y ciudades satélites”.

Calificación

El Reglamento profundiza en el concepto de calificación administrativa de la vivienda como condición para el acceso a las ayudas,

regulando con claridad la “calificación condicional” (el equivalente a la actual calificación provisional) que se otorgaba con los proyectos de construcción que “*se acomoden y cumplan las condiciones económicas, jurídicas, constructivas e higiénicas que preceptúa la Ley y este Reglamento*” y el de “calificación definitiva” que, previa comprobación de que la construcción cumple con el proyecto, “*se concederá a las casas ya construidas cuyos proyectos hayan obtenido previamente la calificación de condicional y hayan cumplido las prescripciones de este Reglamento*”²⁴⁴.

Exenciones tributarias

La Ley de 1921 amplía el régimen de beneficios fiscales como una de las principales ayudas estatales, quedando exentos de impuestos:

- La transmisión de terrenos para la edificación de Casas Baratas y la venta de las mismas.
- Durante veinte años, los contratos de arrendamiento de las Casas Baratas.
- Los préstamos, hipotecas y emisiones de obligaciones con destino a Casas Baratas.
- La construcción o modificación de sociedades civiles o mercantiles que tengan como único objeto la construcción de Casas Baratas.
- Los contratos de seguros de vida celebrados como consecuencia de los préstamos destinados a Casas Baratas.

²⁴⁴ Real Decreto de 8 de julio de 1922 que aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921 (Gaceta de Madrid de 28 de julio), artículo 115.

- Los testamentos o donaciones destinadas exclusivamente a la construcción de las Casas Baratas.
- Exención de tasas de licencias para la construcción de Casas Baratas.
- Exención durante veinte años del pago de la Contribución Urbana y de manera permanente si la propiedad se mantiene en la Sociedad Promotora.
- Exención de impuestos por transmisiones mortis causa o de donación al heredero directo.

Ayudas Estatales

a) Préstamos

Reconociendo como uno de los principales factores del fracaso de la Ley anterior la falta participación de las entidades financieras en la financiación de la construcción de casas baratas, se establece, por primera vez, un sistema de préstamos privilegiados concedidos directamente por el Estado que actúa como prestamista.

El Estado concedía préstamos con garantía hipotecaria amortizables en un plazo de 30 años que no superaran el 55% del valor de los terrenos ni del 70% del valor de las Casas Baratas. El interés de estos préstamos era del 3% anual pudiendo reducirse al 2% por Acuerdo del Consejo de Ministros previo informe del Instituto en Reformas Sociales. Se fijó un límite máximo de 100 millones de pesetas, que el Estado habría de financiar mediante la emisión de deuda amortizable.

La concesión de los préstamos se producía a través concursos, en los que un 25% de la cuantía se destinaban preferentemente a Sociedades

Cooperativas organizadas con el fin de la construcción de Casas Baratas para sus socios.

b) Abono de intereses

El Estado podía abonar una parte de los intereses de los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras y de las obligaciones hipotecarias amortizables emitidas por dichas Sociedades. Los préstamos y las obligaciones no podían tener un interés superior al 6% y el Estado abonaba hasta el 3% anual, es decir, subsidiaba el 50% de los intereses de los préstamos, a lo que podía destinar el 50% de la consignación anual (1.000.000 de pesetas en 1922), que figurara en los Presupuestos Generales del Estado con destino al fomento de la construcción de las Casas Baratas.

c) Subvenciones directas

El 50% restante de la consignación presupuestaria se dedicaba a la concesión de subvenciones directas a los particulares y Sociedades constructoras, que no podían exceder del 25% de lo invertido en solares y construcciones. La concesión se realizaba a través de la convocatoria de un concurso anual.

d) Garantía de renta

Una de las principales novedades de la Ley de 1921 es el *“principio de la garantía de renta a los propietarios de aquellas casas destinadas al alquiler, para que obtenga un rendimiento remunerador del capital empleado en esta clase de edificaciones”*²⁴⁵. Se trata, por tanto, de una ayuda al

²⁴⁵ Exposición de Morivos del Reglamento de 8 de julio 1922.

promotor para favorecer la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento.

Los que se propongan construir Casas Baratas para destinarlas al alquiler podrán obtener el beneficio de la garantía de renta, que consiste en el abono por el Estado al propietario de la finca de *“la diferencia que exista entre el producto de las casas [la suma de los alquileres] según el presupuesto que apruebe el Ministerio de Trabajo, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al concederse la calificación legal de barata, deducidos los gastos que se calculen para su conservación y el tanto por ciento que se fije por el Ministerio de Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, del coste del terreno y obras de urbanización y construcción teniendo en cuenta el interés medio que produzca el capital empleado en construcciones análogas en la localidad”*²⁴⁶. Diferencia que no podía exceder en ningún caso de la mitad del tanto por ciento de la garantía concedida.

La consignación presupuestaria para estas ayudas era de 3.000.000 de pesetas.

Todas estas ayudas estatales tenían carácter discrecional y cada construcción sólo podía optar a una de las ayudas previstas.

Resultados

Como su antecesora, la Ley de Casas Baratas de 1921 tuvo una eficacia muy limitada. El balance final resulta desalentador²⁴⁷. Entre 1921 y 1924 permitió la construcción de solo 1.290 casas baratas, en las cuatro grandes poblaciones: Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla, con una inversión

²⁴⁶ Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921, artículo 26 y Reglamento de 8 de julio de 1922, artículo 213.

²⁴⁷ Arias González, L. (2011), pág. 49.

total de 13.338.115 pesetas y unas subvenciones estatales de 4.796.657 pesetas²⁴⁸. Los mismos obstáculos que condicionaron los resultados de la Ley de 1911 volvían a repetirse 10 años después.

3.1.3. Decreto–Ley de 10 de octubre de 1924

A poco más de un año de la proclamación de la Dictadura de Primo de Rivera se aprueba por Decreto–Ley de 10 de octubre de 1924 una importante modificación de la Ley de Casas Baratas de 1921, que puede considerarse como la tercera Ley de Casas Baratas.

A partir de un examen minucioso de las disposiciones vigentes realizadas en la Conferencia Nacional de la Edificación celebrada del 28 de mayo al 4 de junio de 1924, y del análisis realizado por el Instituto de Reformas Sociales, que advierte de los limitados resultados de la Ley de 1921, se llevó a cabo un proyecto de reforma legislativa que fue aprobado por el Directorio Militar el 10 de octubre de 1924²⁴⁹.

La Exposición de Motivos de la norma muestra la preocupación del Directorio por *“el vivo problema de la casa, problema que ocupa la atención de los gobernantes del mundo civilizado, y cuya solución ha de constituir una de las más brillantes conquistas de la época contemporánea”*.

Las principales modificaciones *“tendientes [sic] a convertir en realidad las aspiraciones contenidas en la Ley de 1921”* afectan fundamentalmente al alcance de la calificación, la substitución de las ayudas por una prima fija sobre la construcción y la supresión de la garantía de renta,

²⁴⁸ Cotorruelo, A. (1960), pág. 52.

²⁴⁹ Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924 (Gaceta de Madrid de 15 de octubre).

que *“no ha tenido aplicación alguna”* estableciendo en su lugar una *“nueva clase de préstamos”*.

Calificación

El Decreto-Ley exige que la “calificación condicional” conlleve no sólo la constancia de que los proyectos de construcción cumplen con todos los requisitos y normativa vigentes, sino que determine también *“de una manera concreta y detallada los beneficios que ha de otorgar el Estado, y el plazo, forma y condiciones en que tendrán que percibirse”*.

De esta manera, y por primera vez, la calificación del proyecto inmobiliario suponía el reconocimiento formal y jurídico de los beneficios que la Administración otorgaba al promotor, por lo que se hacía desaparecer cualquier incertidumbre sobre las ayudas y estímulos que se debían percibir.

Ayudas Estatales

a) Préstamos

Se mantienen los préstamos del Estado con las condiciones vigentes, pero se suprimen los concursos al ser la propia calificación la que fija las cuantías de los préstamos en función de las características del proyecto.

b) Primas a la construcción

Se suprime la subvención directa, que también se concedía a través de concursos y que, por tanto, no ofrecía seguridad financiera a una promoción, por “una prima a la construcción” que consistía en un porcentaje del valor del terreno y de la edificación que se entregaba al finalizar la

construcción de la casa, una vez comprobada, a través de la calificación definitiva, la adecuación al proyecto inicial. El presupuesto para esta medida ascendía a 30.000.000 de pesetas.

c) Garantía de renta

Se elimina el beneficio de garantía de renta y se sustituye por un nuevo préstamo al 5% de interés, por un monto total de 50.000.000 de pesetas.

d) Nuevas ayudas

Los principales beneficios del Decreto-Ley de 1924 pueden resumirse, de manera esquemática en los siguientes:

- Casas en propiedad:
 - Sociedades Cooperativas y Benéficas: Prima del 20% y préstamos al 3% o abono de intereses.
 - Sociedades Lucrativas y particulares: Prima del 15%, o Prima del 10% y préstamo al 3% o abono de intereses.
- Casas para alquilar:
 - Corporaciones públicas, Sociedades Cooperativas y Benéficas y Empresas (para sus obreros): Prima del 10% y préstamo del 3% o abono de intereses.

- Sociedades Lucrativas y Particulares:
 - Si el alquiler era menor del 50% del máximo: Prima del 20% y préstamo al 5%
 - Si el alquiler excede del 50% del máximo: Prima del 15% y préstamo al 5%.

Destino y limitaciones a la propiedad

Se mantiene la inembargabilidad de las viviendas durante 50 años salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble. Durante este tiempo no podían ser vendidas a terceros salvo herencia o donación, aunque de manera motivada se permitía reducir el plazo.

No obstante, existía durante 20 años derecho de retracto por parte de la Sociedad Cooperativa que la hubiera construido.

Desarrollo y modificaciones posteriores

Por Decreto de 30 de octubre de 1925 se establecieron las normas reglamentarias para el desarrollo de este Decreto-Ley en relación con los préstamos del Estado con Garantía hipotecaria, la concesión de las primas a la construcción y el abono de intereses de préstamos o de obligaciones.

Posteriormente por Decreto-Ley de 15 de agosto de 1927 se ampliaron, para las casas que se construyeran (solamente en Madrid y Barcelona, y para los funcionarios del Estado y en régimen de propiedad), algunas de las ayudas y beneficios existentes tales como el aumento hasta 30 años de todas las exenciones tributarias, y el que el préstamo hipotecario

al 5% fuera amortizable a 30 años pudiendo ascender hasta el 100% del valor total de la edificación, terrenos y obra de urbanización.

3.1.4. Decreto–Ley de Casas Económicas de 1925

El gobierno de Primo de Rivera, un año después de la importante modificación de la legislación de casas baratas por Decreto–Ley de 1924, acomete una nueva reforma a través del Decreto-Ley de 29 de julio de 1925²⁵⁰ que ampliará el concepto de casas baratas al más amplio de casas económicas.

En su Exposición de Motivos adelanta los tres “matices” que presenta el problema de la vivienda: primero, necesidad de crédito, *“sin el cual son ineficaces las medidas conducentes al fomento de la construcción”*; segundo, *“extensión de los beneficios de la propiedad a las clases sociales que carecen de recursos propios”*; y tercero *“procurar que con un alquiler módico puedan disfrutar de una vivienda higiénica aquellos que por su situación especial no pueden llegar a adquirirla en propiedad”*.

El Decreto-Ley se plantea, además, como objetivo *“la ampliación de los beneficios a la clase media, tan necesitada de la acción tutelar del Estado, y dentro de ella, de un modo más especial, a los que con la pluma, con el cultivo de las Artes bellas o con su cotidiano servicio en los Departamento oficiales enaltecen a la Patria, rindiéndole el tributo de sus obras y la luz de sus inteligencias”*.

²⁵⁰ Decreto-Ley de 29 d julio de 1925 (Gaceta de Madrid de 5 de agosto).

Casas económicas

Para conseguir este objetivo, amplía las ayudas y beneficios a las que denominan “casas económicas”. Solamente podían promoverse en las capitales de provincias o poblaciones de más de 30.000 habitantes, concentrándose las ayudas en las poblaciones de más de 100.000 habitantes o en sus municipios colindantes (en ese momento sólo Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga, Zaragoza, Murcia, Bilbao y Granada superaban los 100.000 habitantes).

Ayudas Estatales

Se reducen de 20 años a 15 años las exenciones tributarias y los beneficios que se concedían a las Sociedades constructoras en el Decreto–Ley anterior.

Se establece un nuevo préstamo del Estado con garantía de la primera hipoteca y un tipo de interés del 5%, con plazo de amortización no superior a 25 años y que no podían exceder del 50% del valor de los terrenos ni del 60% del coste de la edificación.

Se concede, además, aval del Estado a los intereses de las cédulas inmobiliarias emitidas por las Sociedades Cooperativas o mercantiles cuyo destino fuera la construcción de Casas Económicas, que en ningún caso el coste total no podía superar las 60.000 pesetas. La garantía no podía exceder del 5% de interés de las cédulas.

Destino y limitaciones de la propiedad

El Decreto–Ley impulsa el régimen de tenencia en propiedad fijando reglamentariamente el valor máximo de las viviendas. Para las

destinadas al alquiler, de la misma forma, se fijaba el precio máximo de la renta. Además, se limita a los beneficiarios, tanto para las viviendas en propiedad como para las de alquiler los ingresos, que debían proceder en su mayor parte de salario, sueldo o pensión.

Para los funcionarios, se fijaba como máximo el 25% del sueldo como límite para su amortización. Si el valor de la casa era superior, el funcionario debía entregar, en el momento de la adquisición y de una sola vez, la diferencia entre el coste de la finca y el capital que representara la mensualidad de amortización.

El Decreto-Ley de Casas Económicas introduce la posibilidad de mantener en régimen de calificación de la vivienda con independencia del beneficiario. Las viviendas debían permanecer en propiedad de los adquirentes, al menos durante 15 años. Pero autorizaba ventas antes de este plazo, siempre que los nuevos adquirentes reuniesen las condiciones para ser beneficiarios, y siempre que se mantuviese el precio de venta de la calificación. Los propietarios de viviendas en alquiler podían enajenarlas con el compromiso de no aumentar los alquileres fijados en la calificación.

Resultados

El gobierno emitió deuda por un importe global de 180.000.000 de pesetas para financiar las medidas del Decreto-Ley de 1924. La disponibilidad de fondos –especialmente de crédito el Estado, que fue canalizado fundamentalmente a cooperativas– y la labor de propaganda desde el Ministerio de Trabajo, junto con la mejora de la situación económica, permitió obtener mejores resultados. Además se logró una mayor colaboración de los Ayuntamientos que, sobre todo en capitales de provincia y grandes localidades, construyeron directamente casas baratas y ultrabaratas, singularmente Barcelona que construyó 4.000 viviendas en colaboración con

la empresa “Fomento de la vivienda popular S.A.”, y en Madrid, hasta el punto de que en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, siete décadas después, pervivían 3.689 “hotelitos” construidos con arreglo a la legislación de casas baratas y económicas entre 1913 y 1936, en 27 colonias (tabla 16).

Tabla 16. Colonias de hotelitos de Madrid que perviven, construidas con la Legislación de Casas Baratas, y protegidas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 *

	Denominación de la Colonia	Situación Distrito	Número de Viviendas	Proyecto	Ejecución
1	De la Prensa	Carabanchel	65	1913	1913 - 1929
2	Socialista	Chamartín	118	1919	1920 - 1928
3	Parque Urbanizado Metropolitano	Chamberí	140	1919 - 1920	1922 - 1931
4	Los Carteros	Salamanca	120	1920	1921 - 1930
5	Unión Eléctrica Madrileña	Chamartín	98	1920	1920 - 1927
6	Retiro	Retiro	203	1920 - 1925	1929 - 1932
7	Fomento de la Propiedad	Chamartín	246	1922	1926 - 1930
8	Jardín de la Rosa	Chamartín	23	1923	1923 - 1927
9	Jardín Norte y Cooperativa Benéfica	Tetuán	30	1923	1924 - 1929
10	De la Prensa y Bellas Artes	Chamartín	175	1924	1925 - 1928
11	El Hogar Ferroviario	Moratalaz	51	1924	1924 - 1925
12	Ciudad Jardín-Alfonso XIII	Chamartín	80	1925	1928 - 1934
13	Bellas Vistas	Tetuán	64	1925	1927-1928
14	Fuente del Berro y Fomento - Iturbe I	Salamanca	184	1925 - 1926	1926-1929
15	Primo de Rivera	Chamartín	272	1926	1928
16	Prosperidad	Chamartín	244	1926	1927 - 1941
17	Iturbe IV. El Viso	Chamartín	100	1926	1928 - 1930
18	Los Pinares	Chamartín	50	1926	1927 - 1928
19	Iturbe III- Madrid Moderno	Salamanca	100	1927	1929 - 1931
20	Cruz del Rayo	Chamartín	300	1927	1929
21	Los Carmenes	Chamartín	65	1927	1927 - 1928
22	Los Rosales	Chamartín	120	1927	1928 - 1929
23	Ciudad Jardín Castañeda	Latina	178	1927	1927 - 1930
24	Manzanares	Moncloa	254	1927 - 1929	1928 - 1930
25	Albéniz	Chamartín	93	1928	1929 - 1935
26	Parque Residencia	Chamartín	74	1931	1932 - 1933
27	El Viso	Chamartín	242	1933	1934 - 1936

* No están incluidas las Colonias que han sido destruidas por desarrollos urbanísticos posteriores como la Colonia Ibarrrondo, La Colonia Mahou o la Colonia Quinta de la Paloma (afectadas todas ellas por la construcción de la M-30), o destruidas por la Guerra Civil y reconstruidas posteriormente como la Colonia San Fermín en Usera.

Entre 1924 y 1929 se concedieron 91.468.049 pesetas para fomento de casas baratas, agotándose las disponibilidades presupuestarias para primas y préstamos. La medida tuvo especial importancia en el entorno rural, donde se construyeron casas familiares en pequeñas poblaciones con un precio entre 25.000 y 30.000 pesetas.

En veinticinco años de legislación de casas baratas se construyeron alrededor de 15.000 viviendas, si bien la mayor parte se produjo a partir de 1924.

Sin embargo, Agustín Cotorruelo hace un juicio crítico de la *“política de habitación barata”* que *“aparte de los limitado de su acción, tuvo un efecto radical, que casi hasta hoy ha seguido arrastrando: la llamada casa barata era demasiado cara en relación con los ingresos de las clases económicamente débiles”*, aunque admite que *“este hecho no es admitido por muchos”*²⁵¹.

3.1.5. Ley Salmón de 1935

Con la crisis económica internacional a partir del crack de 1929 y la retirada de capitales de los que recelaban del nuevo régimen republicano, y la consiguiente recesión económica, especialmente en la actividad inmobiliaria²⁵², el paro se convirtió en la primera preocupación de los años treinta.

La solución se debatía entre la política de grandes obras públicas propugnada por Indalecio Prieto, Ministro de Obras Públicas, y ventajas fiscales para los pequeños y medianos inversores que solicitaba la derecha

²⁵¹ Cotorruelo (1960), pág. 55.

²⁵² Sólo en Madrid se pasó de 1.198 licencias de edificación de obra nueva en 1930 a 276 en 1934, con una caída el 76%, lo que elevó a 45.000 los parados en el sector de la construcción. En Pereira, A. (2003), pág. 179.

política. Instituciones y agentes sociales tomaron partido por las exenciones fiscales a la construcción, desde los periódicos de Madrid, Barcelona, Bilbao y Sevilla, hasta las poderosas Cámaras de la Propiedad Urbana, que llevaron a cabo una singular actividad pública.

La formación del Gobierno radical-cedista en 1934 aumentó las movilizaciones, con manifestaciones y huelgas que desembocaron en los hechos revolucionarios en octubre. En respuesta a esta demanda social, el Gobierno de Alejandro Lerroux aprobó la Ley de Previsión contra el Paro de 25 de junio de 1935²⁵³, conocida popularmente como Ley Salmón, por el nombre de su impulsor, el Ministro de Trabajo, Sanidad y Previsión Social de la CEDA, Federico Salmón.

La Ley Salmón parte de los efectos sobre la creación de empleo de la construcción de viviendas, considerando, por primera vez, a la política de vivienda como política de demanda. Federico Salmón decidió combatir frontalmente el desempleo mediante la promoción de la primera industria nacional, la construcción, a través de beneficios fiscales. Esta medida se situaba en línea con las teorías económicas del “new deal” que consideraban como la mejor forma de activar la economía, hundida por la crisis económica de 1929, el fomento de las inversiones públicas.

La Ley de Previsión contra el Paro afectaba a diversos sectores productivos, pero su mayor eficacia estuvo en el sector de la construcción, concediendo importantes beneficios y exenciones fiscales a cualquier tipo de promoción de vivienda, principalmente en régimen de alquiler con limitación de renta, con la única condición de empezar sin dilación, debiendo comenzar las obras antes de finalizar 1935 y terminarlas antes de 31 de diciembre de 1936.

²⁵³ Gaceta de Madrid de 26 de junio de 1935.

De esa forma se cumplían tres objetivos de la Ley: ofrecer vivienda no sólo a las clases modestas, sino también a la burguesía; se daban oportunidades de negocio al sector empresarial de la construcción y por último y lo más importante, se combatía el paro, en esos momentos, con unas tasas preocupantes.

Aun cuando el tiempo de su vigencia efectiva fue muy limitado, ya que primero el Gobierno del Frente Popular de febrero de 1936, y luego la Guerra Civil, paralizaron muchas ayudas concedidas para la construcción de viviendas en alquiler para la clase media, en Madrid y Barcelona tuvo un éxito notable.

Para acogerse a las ayudas legales, el alquiler máximo de las viviendas de nueva promoción no podía superar 250 pesetas al mes, en función del número de habitantes de cada población. Así la renta máxima era *“de 50 pesetas mensuales, en poblaciones hasta 50.000 habitantes; de 75 pesetas mensuales, en poblaciones hasta 100.000 habitantes; de 100 pesetas mensuales, en poblaciones hasta 200.000 habitantes; de 150 pesetas mensuales en poblaciones con más de 200.000 habitantes, y de 250 pesetas mensuales en Madrid y Barcelona”*²⁵⁴.

La Ley eximía a las edificaciones que cumplieran estos requisitos de las tasas de licencia de obras y de apertura, y otorgaba la exención total de la contribución urbana durante 5 años, siempre que en la población exista *“un grave problema de paro obrero en el ramo de la construcción”* y *“se aprecie la falta de viviendas teniendo en cuenta el número de habitantes y las necesidades de la población”*.

Para movilizar los mayores capitales con destino a la financiación de las obras, la Ley Salmón pretende involucrar a las empresas de seguros,

²⁵⁴ Artículo 15.

al permitirles, en una medida novedosa, computar como *“inversiones de cualquier clase de reservas de seguros”* a *“las edificaciones en curso por el 75 por ciento de su coste real”* y a *“las hipotecas sobre fincas urbanas en construcción, en tanto no excedan del 75% de su valor real”*²⁵⁵.

Al estímulo de la inversión privada une la Ley la contribución de nuevas obras públicas, destinando para el segundo semestre de 1935 y el año 1936 un crédito presupuestario de 200 millones de pesetas, de los cuales el 10% se destinarían a la construcción de edificios públicos.

Los resultados de la Ley Salmón fueron notables, con un aumento inusitado de la construcción que desembocó en elevaciones de precios y la afluencia desordenada de mano de obra poco cualificada del campo a la ciudad²⁵⁶.

La Memoria de la Junta Interministerial para Mitigar de 1943 cifra en 3.203 el número total de expedientes concedidos por la Ley Salmón, de los cuales 917 corresponde a Madrid²⁵⁷, lo que supone que se triplicaron las licencias de edificación en la capital, que en 1934 se contaban en 276.

La Ley Salmón, que el arquitecto Oriol Bohigas califa como la aportación más eficaz en materia de vivienda en la España de los años treinta²⁵⁸, dio lugar a un estilo arquitectónico particular imbuido en el movimiento modernista. En Madrid, ese conjunto de edificaciones para clase media distribuidas en el Ensanche se sigue denominando como edificios de la Ley Salmón.

²⁵⁵ Artículo 16.

²⁵⁶ Pereira, A. (2003), pág. 180.

²⁵⁷ Sambricio, C. (2008), pág. 33.

²⁵⁸ Bohigas, O. *Arquitectura española de la Segunda República*. Vol. 5. Tusquets, 1970.

3.2. Régimen de viviendas protegidas

Las viviendas protegidas, que han llegado a nuestros días como sinónimo de la política social de vivienda, aparecen reguladas por primera vez en la Ley de 19 de abril de 1939. El final de la guerra y el gobierno del general Franco trajo consigo una nueva política de vivienda, que conjugó las aspiraciones de Falange –"hogares" frente a edificios, como "el centro de expansión del espíritu, el marco que encuadra la familia"– con el pragmatismo castrense y centralizador de Franco.

La normativa de viviendas protegidas se plasmaría en el primer ensayo de Plan de Vivienda 1944-1954, y mantendría su vigencia hasta la Ley de viviendas de renta limitada de 1954, coexistiendo con las normativas de viviendas bonificadas, de tipo social, de renta reducida y de renta mínima.

3.2.1. Ley de 1939

La Guerra Civil produjo en la economía española una fuerte caída de la producción agraria e industrial, y significativos daños en las principales infraestructuras. Supuso, además, la destrucción de 250.000 viviendas, y daños en otras tantas –el 10% de las viviendas existentes– magnitudes importantes pero en absoluto comparables con la devastación que sufrieron los países europeos en la II Guerra Mundial²⁵⁹.

La reducción del parque de viviendas y el rápido crecimiento de la población española, que aumentó en 4,5 millones de habitantes entre 1930 y

²⁵⁹ López Díaz, J. (2002), pág. 301.

1950 –el 99,7% en municipios de más de 10.000 habitantes²⁶⁰–, agudizaron las necesidades de vivienda.

La preocupación del gobierno del general Franco por resolver esta situación se traduce en la aprobación, a los pocos días de terminar la guerra, de la Ley de 19 de abril de 1939 de régimen de protección a la vivienda y creación del Instituto Nacional de la Vivienda²⁶¹, siendo Ministro de Trabajo Joaquín Benjumea Burín. Meses antes se habían creado el Servicio Nacional de Regiones Devastadas y Reparaciones y la Obra Sindical del Hogar, con el objetivo de contribuir a la reconstrucción del parque edificado.

Antes de acabar la contienda, en febrero de 1938, se había celebrado en Burgos, por encargo de Franco, un encuentro de arquitectos patrocinado por Falange y liderado por Pedro Muguruza, en la que se abordó la contribución de la arquitectura y el urbanismo a la reconstrucción, y la problemática de la “*vivienda humilde*”. En la clausura, Raimundo Fernández Cuesta esbozó la idea sobre la que habría de girar la nueva política de vivienda: construir “hogares” frente a edificios, desde una concepción de vivienda como “*el centro de expansión del espíritu, el marco que encuadra la familia*”²⁶².

La Exposición de Motivos de la Ley de 1939 recoge este espíritu afirmando que “*facilitar vivienda higiénica y alegre a las clases humildes es una exigencia de justicia social que el Estado Nacional Sindicalista ha de satisfacer*”. Frente a la legislación de casas baratas, inspirada en el “*criterio de fomentar las iniciativas particulares, diluyendo los esfuerzos y dando lugar*

²⁶⁰ Según el INE la población española pasó de 23.667.095 habitantes en 1930 a 28.117.873 en 1950, aumentando la población residente en municipios de más de 10.000 habitantes de 10.146.083 habitantes en 1930 a 14.643.788 en 1950.

²⁶¹ Ley de 19 de Abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta limitada y creando un Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación (BOE de 20 abril). Por Decreto de 8 de septiembre de 1939 se aprobó el Reglamento para su aplicación, en el que se desarrollaron y precisaron los artículos de la Ley.

²⁶² En López Díaz, J. “Vivienda social y Falange: ideario y construcciones en la década de los 40”, Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, núm. 7, 2003.

[...] a un negocio, olvidando el fin social”, y en la que “el Estado gastó cuantiosas sumas en construcciones que no respondían a las necesidades” porque “se confundía el concepto de casa de construcción barata con el de casa mal terminada”, se apuesta por un modelo centralizado de control estatal. El nuevo Estado “va a dar facilidades para que determinadas entidades [...] puedan encontrar el capital preciso para acometer en gran escala la construcción de viviendas que tendrán la calificación de protegidas”.

Calificación de viviendas protegidas

Hay que destacar dos importantes novedades: por primera vez en un texto legislativo la denominación “casa” es sustituida por la de “vivienda”, y se acuña el concepto de “viviendas protegidas”, que se convertiría en seña de identidad de la política social de vivienda en España, y que ha llegado a nuestros días.

Se definen las viviendas protegidas como aquellas que se construyan “*de precio o renta reducidos*” cumpliendo con “*las condiciones higiénicas, técnicas y económicas determinadas en las ordenanzas*“, y que estén “incluidas en los planes generales formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda” o que se autoricen expresamente por éste.

Tres son, por tanto, las características que deben cumplir las viviendas para que adquieran la calificación de vivienda protegida y puedan obtener los beneficios correspondientes:

- Precio de venta o de alquiler reducido
- Características técnicas y constructivas prefijadas
- Autorización o inclusión en un Plan Estatal de Vivienda.

La duración del régimen de calificación es de 20 años, pudiéndose solicitar la descalificación voluntaria de las casas “*a condición de reintegrar al Estado, Provincia o Municipio el importe de las bonificaciones tributarias [...] y de las primas a la construcción recibidas e intereses legales*”²⁶³. Las viviendas nacen, de este modo, con una vocación de provisionalidad, es decir, con un régimen de protección limitado en el tiempo que permite a las viviendas volver al mercado libre, lo que exige una provisión constante de viviendas protegidas para mantener su oferta.

Mientras dura el régimen de protección, las viviendas no pueden ser enajenadas sin autorización expresa del Instituto, a un precio que no podrá superar en ningún caso al que figure en la calificación. Las viviendas protegidas destinadas al arrendamiento no podrán subarrendarse, ni se puede aumentar el alquiler por encima del fijado en la calificación.

Promotores

Podían ser promotores los Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales, los Sindicatos, las Organizaciones del Movimiento; las Sociedades Cooperativas; las Sociedades Benéficas y las empresas particulares, exigiéndose a estas últimas destinar un porcentaje de vivienda en alquiler.

El Instituto Nacional de la Vivienda, Organismo, que se crea en esta Ley dependiendo del Ministerio de Organización y Acción Sindical, tiene como misión fomentar la construcción de viviendas protegidas, orientar la política de vivienda formulando los planes generales de construcción, dictar las Ordenanzas generales de construcción, aprobar los proyectos de

²⁶³ Artículos 70 y 71 del Reglamento.

construcción, otorgar las calificaciones provisionales y definitivas, y conceder y gestionar los beneficios que otorgaba la normativa.

Por tanto, el Instituto Nacional de la Vivienda no nace como promotor público –es decir, para promover y construir directamente viviendas –, aunque la legislación le permitirá, en casos excepcionales, emprender por sí mismo la construcción de viviendas. La promoción pública de viviendas se encargará a la Obra Sindical del Hogar que, sobre todo a partir de la creación del Ministerio de la Vivienda en 1957, se convertirá en el brazo ejecutor de las políticas del Instituto.

Se dotó al Instituto de importantes medios económicos. La Ley le concede, además de las aportaciones que se consignaran anualmente en los Presupuestos, el 25% del *“recargo de una décima en las contribuciones territorial e industrial”* y el 70% del importe total de las *“fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto”*²⁶⁴.

Beneficiarios y precios

El Instituto Nacional de la Vivienda fijaba para cada localidad el *“valor máximo”* de las casas y el límite máximo de los alquileres. En todo caso, el importe de la construcción no podía superar las 30.000 pesetas y la renta mensual del alquiler no podía ser superior *“al importe de seis días del jornal o la quinta parte del sueldo mensual de su presunto usuario”*²⁶⁵.

²⁶⁴ Artículos 18 de la Ley y 90 del Reglamento. El depósito obligatorio de las fianzas de arrendamientos urbanos en organismos públicos, que pone en marcha de forma pionera la normativa en 1939, llegará a nuestros días. En la mayoría de las Comunidades Autónomas es obligatorio depositar las fianzas en los herederos del Instituto Nacional de la Vivienda, así en el IVIMA en Madrid, que pueden destinar una proporción de estos depósitos a políticas públicas de vivienda.

²⁶⁵ Artículos 17 de la Ley y 3 del Reglamento.

El promotor tenía que presentar al INV para su aprobación el precio de cada una de las viviendas, las reglas para la adjudicación, las condiciones de venta, plazos, cuotas de amortización e intereses, las rentas de las destinadas a alquiler y el modo de selección de los futuros inquilinos.

Régimen de ayudas

La Ley de 1939 preveía, como sus antecesoras, beneficios fiscales y ayudas directas²⁶⁶:

- Exenciones tributarias que suponían la reducción del 90% del importe de:
 - los impuestos sobre la construcción de las edificaciones, la transmisión de la propiedad, los contratos de préstamos, la emisión de obligaciones, la transmisión por herencia a descendientes, ascendientes o cónyuge;
 - *“toda contribución, impuesto o arbitrio ya sea del Estado Provincia o Municipio que grave las casas durante los veinte años siguientes”*;
 - Impuesto de Pagos del Estado, a toda entrega que hiciese el Instituto como primas de la construcción o como anticipos.
- Anticipos sin intereses que otorgaba el Instituto Nacional de la Vivienda a Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Sindicatos y las Organizaciones del Movimiento, por un importe máximo de 40% del total de la obra, sin interés y reintegrables a partir de los 20 años siguientes.

²⁶⁶ Las ayudas se recogen en los artículo 4 a 9 de la Ley.

- Prima a la construcción que otorgaba el Instituto a las “*viviendas construidas por Cooperativas de obreros, artesanos o labradores, en que los propios socios aporten a la construcción su trabajo personal*”. La concesión era discrecional y oscilaba entre el 10% y el 20% del coste real de la construcción.
- Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables que podía conceder el Ministerio de Organización y Acción Sindical, por la adquisición de los solares necesarios para la construcción de viviendas protegidas, una vez aprobado el proyecto correspondiente por el Instituto Nacional de la Vivienda y en el que “*resulte demostrado la necesidad de su ejecución y la negativa de los propietarios de los terrenos a venderlos a un precio razonable*”.

Planes y proyectos

Una de las aportaciones más relevantes en cuanto a los instrumentos de gestión de las ayudas públicas en materia de vivienda, es el mandato al Instituto para que formule “*el Plan general y los Planes comarcales de construcción de núcleos de viviendas*”²⁶⁷. Aparece por primera vez en España el recurso a la planificación en materia de vivienda²⁶⁸, como respuesta a las severas críticas a la legislación anterior de casas baratas por carecer de una mínima planificación que guiara sus actuaciones²⁶⁹.

²⁶⁷ En tanto se aprueba el Plan, la Ley faculta al instituto a autorizar la construcción de vivienda protegida siempre que respondan a una necesidad social.

²⁶⁸ En el documento *Ideas generales sobre el Plan Nacional de Ordenación y Reconstrucción*, elaborado por los Servicios Técnicos de FET y de las JONS en 1939, se plantea la necesidad de diseñar un Plan de Vivienda. Véase López Díaz, J., “La vivienda social en Madrid 1939-1959”, UNED, Espacio, Tiempo y Forma, Serie VII, Historia del Arte, t. 15, 2002, pág. 304.

²⁶⁹ Véase la Memoria del año 1932 del Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado, Ministerio de Trabajo y Previsión Social, pág. 8.

El artículo 10 de la Ley de 1939, bajo el título de “Planes y proyectos”, establece que su elaboración “*se hará técnicamente, atendiendo las necesidades nacionales de colonización interior y de urbanización de ciudades y los problemas de la vivienda rural*”. Esta previsión legal dará lugar al Plan 1944-1954, antecedente del Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960. La técnica de la planificación se acabaría consolidando, dando lugar a 11 planes de vivienda, incluido el vigente.

El Reglamento dedica a los planes y proyectos un capítulo completo²⁷⁰, aunque solo el artículo 48 se refiere a los planes, dedicándose el resto a regular los requisitos que deben reunir los proyectos constructivos. No hay aún una metodología ni un contenido reglado de los planes de vivienda, limitándose a reiterar el legislador los dos requisitos que aparecen en la Ley: elaboración con criterios técnicos y atención a las necesidades de vivienda. Con estos mimbres, poco cabía esperar del Plan 1944-1954, más que un ejercicio de voluntarismo.

Resultados

La Ley de 1939 permitió establecer un sistema centralizado alrededor del Instituto Nacional de la Vivienda, que desarrollaba las actuaciones a través, fundamentalmente, de corporaciones provinciales y municipales, sindicatos y organizaciones del Movimiento, muy especialmente de la Obra Sindical del Hogar.

En el I Congreso de la Federación de Urbanismo y de la Vivienda celebrado en Madrid en 1940, Iradier García, hombre próximo alcalde de Madrid, criticó abiertamente la recién estrenada normativa: “*los beneficios que concede a las viviendas protegidas son más reducidos que en la legislación*”

²⁷⁰ Capítulo IX del Reglamento, “De los planes y proyectos”, artículos 48 a 60.

anterior, y esto lo consideramos un error”, matizando que “es al Estado al que corresponde hacer el mayor esfuerzo y sacrificio”. Según el crítico “el apoyo estatal no es todo lo intenso que fuera de desear” ya que “no hay posibilidad de que organizaciones locales y sindicales puedan por sí solos abordar el problema”²⁷¹.

La labor realizada durante los 15 de vigencia de la Ley de 1939 no fue lo intensa que exigía el déficit nacional de habitaciones adecuadas. En los difíciles años de posguerra, faltaron recursos materiales y financieros. Falló el capital privado, en momentos de gran inestabilidad monetaria, y tuvieron que ser el propio Instituto Nacional de la Vivienda, primero, y el Banco de Crédito Local y el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, más tarde, los que aportaran el crédito necesario para abordar las construcciones.

Con estas restricciones, Cotarruelo es crítico con los resultados: *“solo unas 16.000 viviendas al año se edificaron gracias a estas ayudas”²⁷².*

Tabla 17. Proyectos de la Fiscalía Superior de la Vivienda (obras nuevas y obras de reformas)

	Media anual	Total	Total acum.
1937-1941	6.839	34.196	34.196
1942-1946	36.127	180.641	214.837
1947-1951	47.376	236.884	451.721

Fuente: Fiscalía Superior de la Vivienda, Ministerio de la Gobernación, y elaboración propia

A pesar de ello, debe resaltarse el salto que se produjo en la actividad de supervisión de proyectos de la Fiscalía Superior de la Vivienda (tabla 17), tanto de obra nueva como de reforma. Así, se multiplicó por siete

²⁷¹ I Congreso de la Federación de Urbanismo y de la Vivienda, Madrid, Ediciones de la Federación, 1941, recogido en López Díaz, J., “Vivienda social y Falange: ideario y construcciones en la década de los 40”, Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, núm. 7, 2003.

²⁷² Cotarruelo, A. (1960), pág. 57.

el número de proyectos, pasando de las 34.196 viviendas del quinquenio 1937-1941 a 236.884 del quinquenio 1947-1951. En total, en 15 años se pusieron en marcha proyectos para construir o reconstruir más de 450.000 viviendas.

3.2.2. Plan de Vivienda 1944-1954

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Vivienda Protegida, el Instituto Nacional de la Vivienda recibió, el encargo de redactar un Plan Nacional de Vivienda para el decenio 1944-1954. Pese a aprobarse el anteproyecto de Plan el 5 de abril de 1943 por el Consejo Asesor del Instituto y publicarse en noviembre ese año, no se llegó a traducir en disposición de carácter normativo, con lo quedó reducido a un ejercicio de planificación sin eficacia legal.

La redacción del Plan corrió a cargo del arquitecto José Fonseca, responsable de la Sección de Arquitectura del Instituto Nacional, creada por Federico Mayo Gayarre. Fonseca, de acreditada trayectoria profesional en el ámbito de la vivienda social, recogió información y experiencias para preparar el plan, estimando unas necesidades, en el periodo 1944-1954, de 1.396.257 viviendas, “repartidas en 360.000 que representaban el déficit existente, 392.667 como reposición normal de las que terminaban su ciclo de vida, y 640.390 para atender el aumento demográfico”²⁷³.

Para lograr la participación de diputaciones y ayuntamientos —éstos últimos, como recogía el Plan, había reducido la promoción de viviendas un 62% entre 1940 y 1943²⁷⁴— el Plan asignaba mínimos obligatorios en cada

²⁷³ Lasso de la Vega, M. y Hurtado Torán E., “José Fonseca y el INV”, en *Un siglo de Vivienda Social (1903-2003)*, ed. Nerea, 2003, Tomo I, pág. 275.

²⁷⁴ Pasaron de construir 9.644 viviendas entre el 1 de mayo de 1940 y el 30 de abril de 1941, a 3.625 entre el 1 de mayo de 1942 y el 30 de abril de 1943 según Sambricio, C. (2003), pág. 281.

provincia a cada una de las principales entidades constructoras: ayuntamientos (45%), Obra Sindical del Hogar (45%) y diputaciones (10%).

El Instituto Nacional de la Vivienda fue consciente de las limitaciones del sector productivo, al recordar en la propia Memoria del Plan de 1944, que la producción de cemento en España en ese año se situaba en 150.000 Tm y que el consumo medio de cemento por vivienda era de 8,2 Tm –lo que implicaba 18.000 viviendas al año, suponiendo que toda la producción de cemento se destinara a este fin–. Aun así, en un ejercicio de voluntarismo, estimó alcanzar a producir un 25% de las viviendas del Plan, es decir, 350.000 viviendas a lo largo de 10 años, confiando que el sector privado construiría las 1.050.000 viviendas restantes.

Tabla 18. Viviendas proyectadas y puestas en servicio controladas por la Fiscalía

	Viviendas Proyetadas	Viviendas En servicio
1943	15.355	5.412
1944	15.685	10.354
1945	27.564	10.165
1946	36.335	11.305
1947	38.385	14.195
1948	29.772	20.636
1949	37.892	18.112
1950	50.320	17.212
1951	28.735	18.202
1952	30.508	20.488
1943-1952	310.551	146.081

Fuente: Fiscalía Superior de la Vivienda, Ministerio de la Gobernación, Informe de 2 de enero de 1953

El propio artífice, Fonseca, se cuestionó la viabilidad del Plan, preguntándose con crudeza si el Estado tenía la capacidad económica para afrontar su construcción, y si los futuros ocupantes tendrían la solvencia

económica suficiente para adquirir las viviendas²⁷⁵. Por ello, el objetivo principal debía ser la financiación del Plan, lo que le llevó plantear la modificación de la Ley, para garantizar la eficacia de su proyecto.

No le faltaba razón. En 10 años, entre 1943 y 1952 –con los datos disponibles de la Fiscalía Superior de la Vivienda (tabla 18)– se proyectaron 310.551 nuevas viviendas, y se pusieron en servicio 146.081 viviendas, un esfuerzo sin duda notable, pero lejos de los objetivos del Plan y de las necesidades del momento.

3.3. Legislación de viviendas bonificadas

En 1944 y con el doble objetivo de reducir el paro existente y de contribuir a la tarea reestructuradora de los daños causados por la guerra, se dicta la Ley de 25 de noviembre de 1944 para la construcción de casas de renta para la denominada clase media²⁷⁶ que en los Decreto–Leyes posteriores que modificarían algunos aspectos, se denominaron “viviendas bonificadas” o “bonificables”.

La Ley responde a la situación económica de España tras las Segunda Guerra Mundial, caracterizada por una escasez de recursos derivados de aislamiento internacional y la falta de ahorro e inversión, que afectó al nivel de vida nacional con una reducidísima capacidad adquisitiva. El desempleo, ante la inmigración masiva de mano de obra poco cualificada del campo a la ciudad²⁷⁷ se convirtió en uno de los principales problemas del

²⁷⁵ Sambricio, C. (2003), pág. 281.

²⁷⁶ Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada “clase media” (BOE de 27 de noviembre).

²⁷⁷ Entre 1930 y 1950 el 99,7% del crecimiento de la población española se produjo en las poblaciones de más de 10.000 habitantes, cuya población aumentó un 44,3% hasta los 4.497.705 habitantes. Véase nota al pie 260.

Gobierno, que trato de remediar mediante el fomento de la inversión privada en construcción.

Con una argumentación que recoge el espíritu de la Ley Salmón de 1935, la nueva Ley impulsada por el Ministro de Trabajo, José Antonio Girón de Velasco, parte del reconocimiento de que *“las actividades de la construcción constituyen en los núcleos urbanos de nuestro país uno de los factores que más influyen sobre los índices de paro”*. Por este motivo, el Gobierno apuesta por incentivar la construcción, cuyo *“auge significa, además de atenuar aquel daño social [el paro], una contribución directa a la tarea reconstructora de los daños causados por la guerra liberadora, con la consiguiente creación de riqueza y un sensible alivio del problema de la vivienda”*.

En un principio de Ley se promulgó con una vigencia de 4 años – las obras debían comenzar en un plazo de 12 meses y terminar en 36 meses– por lo que en noviembre de 1948²⁷⁸, y en noviembre de 1953²⁷⁹, se dictaron sendos Decreto–Leyes, que prorrogaron su vigencia modificando, al mismo tiempo, alguna de sus características. Por Orden conjunta de los Ministerios de Hacienda y Trabajo de 10 de julio de 1954²⁸⁰ se publicó el texto refundido de las denominadas viviendas de “tipo clase media” o “viviendas bonificadas”.

La ejecución de la Ley se encomienda a la Junta Nacional del Paro, presidida por el Ministro Trabajo, y a las Juntas Provinciales bajo la responsabilidad de los Gobernadores Civiles, correspondiendo al Instituto Nacional de la Vivienda la inspección y vigilancia de las obras.

²⁷⁸ Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948 por el que se modifica la Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre viviendas bonificadas (BOE de 13 de diciembre).

²⁷⁹ Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1953 por el que se establece la vigencia del de 19 de noviembre de 1944, sobre viviendas bonificables (BOE de 12 de diciembre).

²⁸⁰ Orden conjunta de los Ministerios de Hacienda y de Trabajo, de 10 de julio de 1954, por la que se aprueba el texto refundido de los Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948, sobre viviendas bonificables, y el de 27 de noviembre de 1953, por el que se restablece la vigencia del primero y las normas para su aplicación (BOE de 28 de julio).

Promotores y destino

La norma permite acogerse a la bonificación de la Ley a cualquier promotor sin necesidad de estar incluido en los Planes Estatales de Vivienda impulsados por el Instituto Nacional de la Vivienda. Podían ser calificadas como bonificadas, además de las viviendas de nueva construcción, las edificaciones de viviendas sobre solares anteriormente ocupados por otras destruidas total o parcialmente, la reanudación de obras paralizadas destinadas a viviendas y la ampliación, en altura o superficie, de edificaciones existentes de viviendas si se aumenta su número.

Las viviendas debían destinarse de forma exclusiva a arrendamiento, aunque después se permitió, si así se solicitaba, destinarse a la venta por pisos o uso propio. No existió ninguna limitación en los ingresos de los beneficiarios, con la intención de que alcanzarán a una amplia clase media.

Tipos de vivienda y rentas máximas

Se establecen distintos tipos de vivienda en función de la superficie y al mismo tiempo distintas categorías en función de las características constructivas de las viviendas, fijando para cada una de ellas una renta máxima (tabla 19).

Tabla 19. Renta mensual de las viviendas bonificadas en Madrid, Ley de 1944

Superficie edificada	1ª Categoría	2ª Categoría	3ª Categoría
Más de 110 m ² útiles	500	400	300
De 80 m ² útiles a 110 m ² útiles	350	300	250
De 60 m ² útiles a 80 m ² útiles	300	250	200

Fuente: Ley de 25 noviembre de 1944

Las rentas mensuales varían entre las 200 pesetas para las viviendas más pequeñas de 3ª categoría (entre 60 y 80 m² útiles) y las 500 pesetas de las viviendas de mayor superficie de 1ª categoría (más de 110 m² útiles). Estas rentas corresponden a Madrid, estableciéndose para el resto de las poblaciones un coeficiente reductor en Ordenanzas complementarias. Se trata del primer intento utilizar la superficie de la vivienda para segmentar la oferta de viviendas con ayudas públicas, que más tarde se convertiría en práctica habitual.

En el Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948, que acuña el término “viviendas bonificadas”, se establecen 4 grupos en función de la superficie y se reducen a 2 las categorías, por lo que se establecen 8 tipos de viviendas bonificadas (tabla 20).

Tabla 20. Renta mensual/m² útil de las viviendas bonificadas en Madrid, Decreto-Ley de 1948

Superficie edificada	1ª Categoría	2ª Categoría
Tipo A. Más de 125 m ² útiles	6,00	4,60
Tipo B. De 90 m ² útiles a 125 m ² útiles	6,10	4,65
Tipo C. De 70 m ² útiles a 90 m ² útiles	6,40	4,85
Tipo D. De 50 m ² útiles a 70 m ² útiles	6,50	4,90

Fuente: Decreto Ley de 19 noviembre de 1948

Se actualizaron las rentas máximas mensuales, que ahora se miden en pesetas por m² útil, que ahora varían entre las 750 pesetas al mes de una vivienda de 125 m² útiles de 1ª categoría, y las 245 pesetas mensuales para una vivienda de 2ª categoría de 50 m² útiles, todo ello para las poblaciones de más de 200.000 habitantes, reduciéndose un 10% para las poblaciones entre 50.000 y 200.000 habitantes, y un 20% para el resto de poblaciones.

Régimen de ayudas

Los beneficios previstos son de tipo fiscal: reducción durante el plazo de 20 años del 90% de la contribución urbana, los impuestos de derechos reales, licencias, arbitrios e impuestos municipales sobre la construcción y los impuestos sobre la constitución y cancelación de préstamos hipotecarios.

Para contribuir a la financiación de las vivienda bonificadas, se preveía “por las instituciones de previsión y de ahorro” la concesión de préstamos con garantía hipotecaria al 4% de interés anual –tipo que se reduciría al 3% a partir de 1948–, con periodo de amortización de 50 años y por un importe del 60% del valor de las construcciones, ampliándose a partir de 1948 para aquellas que se destinase a venta, por importe del 50%, y al 70% para las de Tipo C y D.

El Decreto–Ley de 1953, que “*entre tanto se implanta un sistema definitivo [...] acentúa el sentido social protector respecto de las viviendas que se cedan precisamente en alquiler*”²⁸¹, permite sustituir los préstamos por primas a fondo perdido por valor del 10% del presupuesto aprobado para las viviendas de 1ª categoría, y del 14% para las de 2ª categoría.²⁸² Se adelanta esta medida 48 años a la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, que de forma muy parecida, se introducirá en el Plan 1998-2001.

Con el ánimo de incentivar la rápida construcción de las viviendas, y con ellas la contratación de trabajadores, se establece “*la concesión de*

²⁸¹ Preámbulo del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1953, que se marca como objetivo “*proporcionar hogares higiénicos en condiciones económicas asequibles para la mayoría de la población*” privilegiando el alquiler para que se pueda acceder a la vivienda “*sin necesidad de hacer gastos por anticipado*”.

²⁸² Esta medida había sido implementada, de forma transitoria, por Decreto-Ley de 27 de julio de 1951 (BOE de 26 de agosto), que, ante el agotamiento de la capacidad financiera del Instituto de Crédito para la Reconstrucción, permitió que los que tuvieran pendiente de concesión un préstamo pudieran optar por una subvención a fondo perdido equivalente al 20% del préstamo.

premios a construcciones ejemplares y rápidas”, en la forma se determinara en las Ordenanzas de la Ley.

Como ayuda para adquirir los terrenos se permitía la expropiación forzosa de aquellos en que, siendo necesarios para la *“ejecución de un proyecto de notoria importancia social”*, los propietarios se *“hubieran negado a efectuar la venta a un precio razonable”*.

La Ley de 1944 establece que cuando los propietarios de solares dejen transcurrir los plazos señalados en la Ley sin iniciar la construcción ni acogerse a los beneficios previstos, en capitales de provincia y municipios de más de 25.000 habitantes, *“se podrá solicitar por un tercero la expropiación forzosa”* para construir viviendas bonificadas²⁸³. Nos encontramos ante un precedente del agente urbanizador²⁸⁴ que se desarrollaría en la década de los noventa: la expropiación se produce como penalización por la inactividad del propietario, permitiendo que un tercero pueda desarrollar la construcción.

Resultados

Desde 1944 coexistirían dos sistemas de protección oficial de la vivienda: el de las viviendas protegidas tutelado por el Instituto Nacional de la Vivienda, y el de las viviendas bonificadas, a través de la Junta Nacional del Paro. Esta dualidad creó tensiones y competencias que llevaron en 1954 a la unificación de los regímenes de protección y la centralización de la política de vivienda en el Instituto Nacional de la Vivienda²⁸⁵.

²⁸³ Artículo 9 de la Ley de 25 de noviembre de 1944.

²⁸⁴ Regulado por primera vez por la Comunidad Valenciana en su Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

²⁸⁵ Gómez, M. “Viviendas bonificables” en *Un siglo de Vivienda Social (1903-2003)*, ed. Nerea, 2003, Tomo I, pág. 262.

Los menores requisitos de las viviendas bonificables y las favorables condiciones de financiación provocaron una avalancha de solicitudes de crédito al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, que llevaron al gobierno a modificar el régimen de préstamos²⁸⁶, permitiendo a los que tuviesen pendiente la concesión o formalización de préstamos optar por una subvención a fondo perdido del 20% del valor del préstamo.

El legislador reconoce en el preámbulo de la norma “*el extraordinario número de peticiones de préstamos para la construcción de viviendas*” que permitió construir, entre 1944 y 1955, un total de 112.105 viviendas bonificadas, un tercio de ellas en Madrid, Santander y Zaragoza.²⁸⁷

Si la Ley de 1944 cumplió el objetivo de estimar la construcción como elemento de lucha contra el paro, sus beneficios sociales fueron limitados, ya que la mayor parte de las viviendas fueron a parar a una clase acomodada –Cotarruelo habla de “viviendas de semi-lujo”–, permitiendo obtener elevadas ganancias a los promotores que se beneficiaban de ventajas fiscales y préstamos a bajo interés.

Además, la coincidencia en el tiempo con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, que imponía el control de rentas y la prórroga forzosa, contrarrestó los efectos de la medida, al restar interés a los inversores privados.

²⁸⁶ Decreto-Ley de 27 de julio de 1951 sobre concesión de subvenciones y modificación del régimen de préstamos para la construcción de viviendas bonificables por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional (BOE de 26 de agosto)

²⁸⁷ Cotarruelo, A., op. cit., pág. 59.

3.4. Viviendas de tipo social

“El problema de la vivienda afecta con especial gravedad sobre aquellas familias que, atraídas por las grandes concentraciones urbanas e industriales, han provocado en el perímetro de las ciudades un hacinamiento urbano que, al no tener el necesario acomodo, viven en condiciones extremadamente deficientes”.

Con este análisis comienza el preámbulo del Decreto-Ley de 14 de mayo de 1954²⁸⁸, con el que el gobierno trató de hacer frente a estos problemas con un nuevo sistema de viviendas con ayudas públicas: las viviendas de tipo social.

La política de vivienda, que se había puesto al servicio de la creación de empleo a través del fomento de la construcción, es objeto de un giro social por *“razones de orden moral, social y sanitario”*, ampliando las ayudas existentes e implantando nuevas fórmulas destinada a aquellos que han quedado *“al margen de los beneficios de la protección que el Estado concede”*.

De la ordenación, financiación y dirección de plan de viviendas de tipo social se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda, con el objetivo de construir 10.000 casas al año.

Las viviendas de tipo social deberán tener una superficie máxima de 42 metros cuadrados útiles y un precio máximo de 25.000 pesetas. Se les otorga el carácter de *“absoluta necesidad nacional”*, teniendo prioridad en los pedidos de materiales de construcción.

²⁸⁸ Decreto-Ley de 14 de mayo de 1954 por el que se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación de un plan de viviendas de “tipo social” (BOE de 17 de junio).

Pueden construir este tipo de viviendas las entidades constructoras habilitadas en la Ley de 19 de abril de 1939, si bien se reconoce preferencia a la Obra Sindical del Hogar.

Régimen de ayudas

- Anticipo reintegrable sin interés: El Instituto Nacional de la Vivienda concederá en este concepto hasta el 80% del valor de la edificación, que será amortizado en el plazo de 50 años.
- Bonificaciones fiscales del 90% de toda clase de contribuciones e impuestos del Estado, provincia y municipio durante los 40 años siguientes a su construcción.
- Expropiación forzosa de los terrenos que fuera preciso adquirir, cuando de acredite la negativa de los propietarios a venderlos a un precio razonable.

3.5. Viviendas de renta reducida y de renta mínima

Dos semanas después de aprobarse la normativa de viviendas de tipo social, el gobierno encomienda a la Obra Sindical del Hogar, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, la realización de un plan de construcción de 20.000 viviendas anuales para productores de la organización sindical (Decreto-Ley de 29 de mayo de 1954²⁸⁹).

Se establecen dos tipos de viviendas, de renta reducida y de renta mínima, y 4 categorías en función de su superficie (tabla 21):

²⁸⁹ BOE de 17 de junio.

Tabla 21. Viviendas de renta reducida y renta mínima según superficie

Tipo renta reducida	superficie	presupuesto máximo
Categoría A	100 m ² útiles	100.000 pesetas
Categoría B	90 m ² útiles	90.000 pesetas
Categoría C	80 m ² útiles	80.000 pesetas
Categoría D	74 m ² útiles	74.000 pesetas
Tipo renta mínima	superficie	presupuesto máximo
Categoría A	58 m ² útiles	46.000 pesetas
Categoría B	50 m ² útiles	40.000 pesetas
Categoría C	42 m ² útiles	33.000 pesetas
Categoría D	35 m ² útiles	28.000 pesetas

Fuente: Decreto-Ley de 29 de mayo de 1954

Las viviendas oscilaban en un amplio abanico entre los 35 m² se superficie útil y un presupuesto máximo de 28.000 pesetas, y los 100 m² útiles con un presupuesto máximo de 100.000 pesetas. Este presupuesto no incluye el coste de los terrenos, urbanización y servicios, que no podía exceder del 20% del presupuesto de la construcción de las viviendas.

Como en el caso de las viviendas de tipo social, tanto las de renta reducida como las de renta mínima tienen carácter de absoluta necesidad nacional, a los efectos de prioridad en la adquisición y transporte de materiales, y su construcción se declara urgente a los efectos de expropiación forzosa.

Régimen de ayudas

- Anticipo reintegrable sin interés: El Instituto Nacional de la Vivienda concederá en este concepto a las viviendas de renta reducida y de renta mínima el 40% del valor de la edificación.
- Préstamo complementario al anticipo, del 50% para las viviendas de renta reducida y del 24% para las de renta mínima, en ambos casos al

4% de interés y un plazo de amortización de 20 años, teniendo que abonar los beneficiarios el 10% como aportación inicial.

- Prima a fondo perdido del 20% exclusivamente para las viviendas de renta mínima.

El Decreto-Ley autorizó al Instituto Nacional de la Vivienda a emitir títulos de deuda al 4% para financiar los préstamos complementarios.

Resultados

En 1958 la Revista Sindical de Estadística publicó un estudio con cifras hasta entonces inéditas sobre la actividad de la Obra Sindical del Hogar, que ponían de manifiesto la ingente labor llevada a cabo por la organización sindical. Desde el final de guerra hasta 1956 construyó 113.624 viviendas –es decir, una media de 6.312 al año– y se pusieron en marcha 52.000 viviendas como resultas del Plan Sindical de 1954²⁹⁰.

3.6. Viviendas de renta limitada

A principios de los años 50 comienza a producirse una gradual apertura de economía española al exterior, que culminaría en el Plan de Estabilización de 1959. La Asamblea General de Naciones Unidas, que en 1946 había votado en contra del ingreso de España, recomendaba cuatro años después, a instancias de Estados Unidos, el fin del aislamiento internacional de nuestro país. Así, en 1953 se firmaría los acuerdos bilaterales

²⁹⁰ Sambricio, C., “El Plan Sindical de Viviendas de 1955”, en *Un siglo de Vivienda Social (1903-2003)*, ed. Nerea, 2003, Tomo II, pág. 59.

con Estados Unidos para la instalación de bases militares a cambio de ayudas económicas, y el Concordato con la Santa Sede.

España empezaba a salir de los durísimos años de posguerra. En 1952 se puso fin al racionamiento de alimentos, 13 años después del final de la contienda, y se impulsó una liberalización parcial de precios y del comercio y circulación de mercancías. Por primera vez, tras veinte años de recesión y estancamiento, en 1954 se superaban los niveles de renta per cápita de 1935²⁹¹.

En este contexto, quince años después de la Ley de Viviendas Protegidas de 1939, el gobierno se plantea *“obtener el máximo rendimiento en la protección de toda índole que el Estado presta a la construcción de viviendas adecuadas a las necesidades de los españoles”* concediendo *“un apoyo más intenso y eficaz a los particulares”*, creando por Ley de 15 de julio de 1954²⁹² un nuevo tipo de viviendas con protección pública: las viviendas de renta limitada.

Las características de la nueva Ley se pueden condensar en los siguientes puntos:

- Clasificar y refundir en un sólo texto las disposiciones relativas de las viviendas protegidas.
- Simplificar los trámites para la concesión de los beneficios económicos.
- Aumentar los beneficios fiscales de las constructoras de viviendas de renta limitada.

²⁹¹ Escudero, A. y Simón, H. J., “El bienestar en España: Una perspectiva de largo plazo, 1850-1991”, en Revista de Historia Económica, Año XXI, otoño-invierno 2003, num. 3, pág. 537.

²⁹² Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada” (BOE de 16 de julio). El entrecomillado es del preámbulo.

- Aumentar los plazos para la devolución al Estado de los anticipos concedidos.
- Impulsar la actividad del Instituto Nacional de la Vivienda como órgano administrativo, formulando los planes generales de construcción de viviendas de renta limitada, y dedicando su actividad a ordenar y orientar las iniciativas de los constructores y a dictar las normas de construcción y de desarrollo, que fueron fijadas por Orden de 12 de julio de 1955.
- Crear un Consejo Nacional de la Vivienda, con representación de cada Departamento Ministerial, para definir la alta dirección de la política general de la vivienda.

Categorías de viviendas de renta limitada

La Ley clasifica a las viviendas de renta limitada en:

- Grupo Primero. Aquellas para cuya construcción no se solicitan auxilios económicos directos del Estado.
Dentro de este Grupo, el Decreto de 22 de noviembre de 1957 crea la categoría de *viviendas subvencionadas*, con una superficie entre 38 m² 150 m² y a las que se les concede una subvención a fondo perdido de 30.000 pesetas.
- Grupo Segundo. Aquellas para cuya construcción se solicitan auxilios económicos directos del Estado. En este grupo, el Reglamento de 24 de junio de 1955, estableció tres categorías en función de su superficie y presupuesto:
 - 1ª Categoría. Viviendas de entre 80 m² y 200 m², cuyo coste de ejecución material no supere el 1,25 del módulo (coste de metro

cuadrado de ejecución material que se fijaba periódicamente y que en un principio –Orden de 12 de julio de 1955– se fijó en 1.250 peseta para toda España).

- 2ª Categoría. Viviendas de entre 65 m² y 150 m², cuyo coste de ejecución material no exceda del módulo ni baje del 75% del mismo.
- 3ª Categoría. Viviendas de entre 50 m² y 80 m² y cuyo coste de ejecución material no exceda del 75% del módulo. A esta categoría se incluyeron las denominadas viviendas rurales que podían tener hasta 150 m² de superficie siempre que el coste no superara el 70% del módulo.

Beneficios y Ayudas Estatales

Uno de los objetivos de esta Ley es potenciar y simplificar el régimen de ayudas públicas para incentivar la construcción privada de viviendas (tabla 22).

Tabla 22. Beneficios y ayudas estatales a las viviendas de renta limitada

Viviendas de renta limitada. Beneficios y ayudas estatales
Exenciones y bonificaciones tributarias
Anticipos sin interés reintegrables a largo plazo
Préstamos complementarios
Primas a la construcción
Suministro de materiales
Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables

Fuente: Ley de 15 de julio de 1954

Las viviendas del Grupo Primero no tenían acceso a las ayudas directas, pudiendo beneficiarse sólo de las exenciones y bonificaciones

fiscales, los suministros de materiales y el derecho a la expropiación forzosa de los terrenos, con la excepción de las *viviendas subvencionadas* que tenían derecho, como se ha señalado, a una subvención de 30.000 pesetas por vivienda.

a) Exenciones y bonificaciones tributarias

Las viviendas de renta limitada tenían las mismas exenciones y bonificaciones tributarias que las denominadas viviendas bonificadas, es decir, exención total de los impuestos en derechos reales y transmisiones correspondientes a los contratos de opción, adquisición y permuta de terrenos; construcción o ejecución de obras; constitución y cancelación de préstamos; y primera transmisión de las viviendas después de su calificación; y reducción del 90% de, durante 20 años, de la contribución urbana y de cualquier otro impuesto o arbitrio que gravara a la vivienda.

b) Anticipo sin intereses y préstamos complementarios

El Instituto Nacional de la Vivienda podía conceder a constructoras públicas o privadas y a los particulares los siguientes anticipos sin interés a las viviendas del Grupo Segundo:

- 75% del presupuesto para las viviendas de 3ª Categoría.
- 50% del presupuesto para las viviendas de 2ª Categoría
- 40% del presupuesto para las viviendas de 1ª Categoría, que construyeran los Organismos Oficiales y las Corporaciones Locales para funcionarios o empleados.

- 35% del presupuesto para las viviendas de 1ª Categoría que construyeran las Empresas constructoras, las Cooperativas, las Cajas de Ahorro y los particulares.

El Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional y el propio Instituto Nacional de la Vivienda, en casos excepcionales, podía conceder préstamos complementarios al propio anticipo sin interés, que, conjuntamente, no superaran el 80% del presupuesto total para constructoras privadas y particulares, y el 90% para Organismos Oficiales, Corporaciones Locales, Cooperativas Sindicales o entidades sin ánimo de lucro.

También se podían otorgar préstamos a promotores que no recibieran anticipo, sin que superara el 60% del presupuesto total.

El anticipo era sin interés, con garantía de primera hipoteca y reintegrable en un número de anualidades prefijado no superior a 50.

c) Primas a la construcción

Las primas a la construcción consistían en *“el abono de una cantidad que no podía exceder del 20% del presupuesto protegible de las viviendas”*.

Las concedía el Instituto Nacional de la Vivienda a los promotores de viviendas de 3ª Categoría del Grupo Segundo, a cuya construcción contribuían los futuros usuarios con su prestación personal en proporción no inferior al 10% del presupuesto protegible.

Destino y precio de viviendas

Las viviendas podían ser destinadas al arrendamiento y a la venta, al contado o a plazos. Debían estar dedicadas exclusivamente a domicilio permanente del usuario.

La renta máxima mensual para las viviendas del Grupo Primero se fijó en 1.500 pesetas que podían incrementarse un 30% los meses de suministro de calefacción.

Para las viviendas del Grupo Segundo la renta, que era revisable cada cinco años, se calculaba en función de:

- a) Los gastos de conservación y administración que fijaba el Instituto Nacional de la Vivienda en función a las características del proyecto, y que no podían exceder del 1% del presupuesto protegible los 25 años primeros, y del 2% los años siguientes.
- b) El interés líquido del capital invertido, exceptuando el anticipo sin interés y la prima si las hubiera, que se fijaba en el 3% para las Constructoras Benéficas, el 4% para los promotores de carácter público y el 5% para los particulares y constructoras privadas.
- c) Hasta un 2% sobre el anticipo reintegrable concedido por el Estado que se aplicaría a la amortización del mismo.

Las Viviendas del Grupo Primero, que no tenían auxilios económicos directos del Estado, podían venderse libremente y sin limitación alguna en cuanto a su precio. Para las viviendas del Grupo Segundo que hubieran obtenido anticipos y, en su caso, préstamos complementarios al precio de venta se estableció, como precio la capitalización al 5% el importe del Alquiler bruto anual.

Calificación

Los proyectos eran presentados por el promotor, al que el Instituto Nacional de la Vivienda otorgaba la calificación provisional de las viviendas, en las que se fijaban los auxilios económicos directos e indirectos, en función del Grupo al que pertenecieran; la aprobación de los proyectos constructivos y los precios de la venta o renta que correspondiera.

Terminada la construcción, el Instituto, previa inspección, otorgaba la calificación definitiva en la que se fijaban definitivamente las condiciones establecidas en la calificación provisional. La norma preveía la inscripción de la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad, como medio de asegurar la publicidad de las limitaciones del régimen de protección y garantizar la protección de terceros, práctica que se mantiene en la actualidad.

La duración del régimen legal de las viviendas era de 20 años desde la calificación definitiva; si se habían recibido auxilios económicos directos, las restricciones en cuanto a la renta y alquiler subsistían hasta el final del periodo de amortización de estos beneficios.

Desarrollo normativo

Por Decreto de 24 de junio de 1955²⁹³, se aprobó el Reglamento de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada” en el que se desarrollaron con precisión las normas básicas fijadas en la Ley.

²⁹³ BOE de 16 de julio de 1954.

Imagen 1. Placa identificativa en una de las viviendas de renta limitada



El Reglamento, en su artículo 110, establece que *“los inmuebles acogidos al régimen legal de viviendas de renta limitada ostentarán en lugar visible de su fachada o vestíbulo, una placa metálica, grabada en bisel y letra española, que llevará el emblema del Instituto Nacional de la Vivienda y la inscripción siguiente: MINISTERIO DE TRABAJO.- Instituto Nacional de la Vivienda.- Esta casa está acogida a los Beneficios de la Ley de 15 de julio de 1954”* (imagen 1).

Esta placa sería testigo de la importante actividad constructiva de viviendas de renta limitada, y aun hoy es visible en numerosos edificios de las ciudades españolas.

Resultados

La Ley de viviendas de renta limitada supone un avance fundamental en la configuración de los elementos que constituirán la moderna política de vivienda.

En primer lugar, introduce en la normativa dos conceptos clave en la gestión de las viviendas de protección pública:

- *Módulo*: “coste del metro cuadrado de ejecución material, que como valor tipo señalará periódicamente el Ministerio de Trabajo”, que actúa como referencia básica sobre la articular las ayudas en las distintas tipologías de vivienda y territorios.
- *Presupuesto protegible*: coste o inversión que sirve de base para aplicar los beneficios y ayudas públicas, que en el caso de las viviendas de renta limitada incluye el coste de ejecución material, el valor de los terrenos, el coste de urbanización, los honorarios facultativos y el beneficio industrial.

Por otro lado recoge, como venía siendo habitual desde la Ley de 1939, la necesidad de elaborar “*planes generales de construcción de viviendas*”, dando un paso al definir los requisitos que deben reunir estos planes, que deberán abarcar, entre otros extremos:

- Duración del Plan
- Número total de viviendas y distribución por grupos y categorías
- Distribución geográfica en función de las necesidades de cada provincia
- Suelo apto para desarrollar el Plan
- Auxilios económicos del Plan
- Disponibilidad de materiales (intervenidos)
- Plazo, forma y condiciones de ejecución del Plan

Encontramos ya, en una disposición normativa, los elementos mínimos que configuran un plan: estudio de necesidades, distribución de las ayudas y recursos económicos y materiales, que hará posible la elaboración del Primer Plan Nacional de Vivienda 1956-1960.

CAPÍTULO 4. PRIMEROS PLANES DE VIVIENDA

4.1. Planes de vivienda y política de desarrollo

Los primeros planes de vivienda en España surgen a partir mediados de los años 50, cuando se empiezan a producir los primeros síntomas de apertura económica –en 1953 se firman los acuerdos con Estados Unidos para la instalación de bases militares y el Concordato con la Santa Sede– que conducirían, con el nuevo Gobierno de tecnócratas de 1957, al Plan de Estabilización de 1959.

La liberalización externa e interior del Plan de Estabilización, con la fijación realista del tipo de cambio, devaluando la peseta, y la apertura a las inversiones extranjeras, unida una progresiva reducción de la intervención pública en la economía, con una importante reducción del gasto público, se tradujo en el fuerte crecimiento de los años 60, con tasas acumulativas reales de incremento del PIB en torno al 7%²⁹⁴. Fueron años marcados por el desarrollo industrial y de los servicios, que provocó una intensa migración de la mano de obra del campo a las ciudades, y un aumento del nivel de vida.

Como otros países en fases de desarrollo, se recurrió a la planificación indicativa, a través de tres Planes de Desarrollo: 1964-1967, 1968-1971 y 1972-1975, para impulsar zonas preferentes de desarrollo industrial, los llamados “polos de desarrollo”.

En España la planificación en el sector de la vivienda es anterior: el Primer Plan Nacional de Vivienda 1956-1960 se anticipa en casi una década al Primer de Desarrollo. A este primer plan sucedería el Plan Nacional de

²⁹⁴ Véase el capítulo de Enrique Fuentes Quintana, "Tres decenios de la economía española en perspectiva" en el libro coordinado por José Luis García Delgado, *España. Economía*, Espasa, Madrid, 1993.

Vivienda 1961-1976, que enmarcan la política de vivienda de los años de desarrollo hasta la llegada de la democracia.

Al poco de ponerse en marcha el Primer Plan de Vivienda, en la remodelación de gobierno de 1957 que llevó al poder a los tecnócratas del Opus Dei, se crea el Ministerio de la Vivienda que ocupa el falangista José Luis Arrese, cuya impronta permanecería a lo largo de todo el periodo.

4.1.1. Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960

Por Decreto de 1 de julio de 1955²⁹⁵ se aprobó el que puede denominarse el Primer Plan de Vivienda de España. A pesar de que se había llegado a aprobar el Plan de Vivienda 1944-1954, aunque sin eficacia normativa, el propio legislador reconoce en el preámbulo del Decreto que estamos ante el “*primer Plan Nacional*”, necesario para la “*plena eficacia del régimen de protección*” de la Ley de 15 de julio de 1954.

El Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960 es, por tanto, el primer ejercicio de planificación para ordenar la gestión de las ayudas públicas a la vivienda, fórmula que acabaría convirtiéndose en la técnica habitual de gestión de la política de vivienda con protección pública, aprobándose 11 planes de vivienda hasta el vigente 2013-2016²⁹⁶.

A través de este Plan 1956-1969 se autorizó al Instituto Nacional de la Vivienda a llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de renta limitada en un plazo de cinco años, desde el 1 de enero de 1956 a finales de 1960.

²⁹⁵ Decreto de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de “renta limitada” en un plazo de cinco años (BOE de 16 de julio).

²⁹⁶ La planificación en materia de vivienda se analiza en el apartado 2.3 de esta tesis doctoral.

Con esta misma fecha, se aprobó otro Decreto-Ley en el que dictaron normas para la ejecución del Plan Nacional de Viviendas de renta limitada²⁹⁷, estableciéndose medios económicos para su financiación que consistieron en consignar en los Presupuestos Generales del Estado, además de la dotación propia del Instituto Nacional de la Vivienda que resultaba ser de 2.000 millones de pesetas, una cantidad adicional de 500 millones de pesetas anuales durante cuarenta años, para amortizar capital e intereses del empréstito que se desarrolló para cumplir los objetivos del Plan.

Además se ordenaba al Instituto Nacional de la Vivienda a dotar las partidas presupuestarias necesarias para la concesión de anticipos sin interés y primas a fondo perdido precisas para el desarrollo al Plan. Por otro lado, se declararon de interés social los planes generales de construcción de viviendas de renta limitada.

Días más tarde, el 12 de julio, se dictaban dos Órdenes²⁹⁸ del Ministerio de Trabajo en las que, por una parte, se desarrollaba reglamentariamente el Decreto del Plan Nacional y se distribuía, por provincias, las viviendas a construir en el año 1956 (un total de 99.907) y, por otra, se aprobaba el texto de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para viviendas de renta limitada en desarrollo de la Ley de 15 de julio de 1954.

Con el objetivo de involucrar en mayor medida a la iniciativa privada, conscientes de las limitadas capacidades de la acción pública directa, el recién estrenado Ministerio de la Vivienda introdujo las “viviendas subvencionadas”, que dejaban *“el programa y distribución de las viviendas al*

²⁹⁷ Decreto-Ley de 1 de julio de 1955 por el que se dictan normas para la ejecución del Plan Nacional de “viviendas de renta limitada” y estableciendo medios económicos para su financiación (BOE de 16 de julio).

²⁹⁸ Orden de 12 de julio de 1955 por la que desarrolla el Decreto de 1 de julio de 1955, en el que se aprobaba el Plan Nacional de la Vivienda; y Orden de 12 de julio de 1955 por la que se aprueba el texto de la Ordenanzas técnicas y normas constructivas para las “viviendas de renta limitada” (ambas BOE de 16 de julio).

“libre criterio de los promotores”. El preámbulo del Decreto²⁹⁹ que las regula es revelador: *“uno de los medios más eficaces que puede tener el Ministerio de la Vivienda para cumplir su misión está, precisamente, en saber traer la iniciativa privada a la gloriosa empresa del hogar, que le ha sido encomendada”*. La nueva filosofía liberalizadora que fraguaría en el Plan de Estabilización puede apreciarse en esta norma: *“si el Estado por sustancia política no debe convertirse en motor absorbente de iniciativas, en ninguna función se hace tan claro este deber como en el complejo de la construcción”*.

Objetivos

El Plan Nacional 1956-1960 planteó la construcción de 550.000 viviendas en los cinco años de vigencia, a razón de 110.000 viviendas cada año, suficiente para cubrir el 40% de las necesidades de vivienda que se estimaban en 1.339.300 viviendas en toda España.

De las 550.000 viviendas (tabla 23), el 18% corresponden a las del Primer Grupo, viviendas sin auxilios económicos del Estado destinados a las clases medias de mayor poder adquisitivo. A partir de 1957 se incluyeron en este Grupo a las viviendas subvencionadas, con una superficie de entre 38 y 150 m² útiles, con derecho a una ayuda a fondo perdido de 30.000 pesetas.

El 68% de las viviendas programadas son del Segundo Grupo. Dentro de este grupo, casi la mitad (el 46,6%) se dirigen a la 3ª Categoría –entre 50 y 80 m² útiles, que en el caso de las viviendas rurales podía llegar a 150 m² útiles– y el resto se reparte a partes iguales entre la 1ª y 2ª Categoría –que podían llegar hasta 200 y 150 m² útiles respectivamente–. El Plan se dirige, por tanto, fundamentalmente a la clase media –incluso, cabe mantener,

²⁹⁹ Decreto de 22 de noviembre de 1957 por el que se regula la nueva categoría de “viviendas subvencionadas” (BOE de 3 de diciembre).

a la parte más alta de esta clase– teniendo en cuenta que el 20% de los destinatarios no necesitan auxilios económicos, y el 54,5% de las viviendas pueden llegar, como poco, a 150 m² de superficie útil.

Tabla 23. Objetivos del Plan Nacional de Vivienda 1956-1960

Grupo	Nº Viviendas
Primer Grupo	100.000
Segundo Grupo	
1ª Categoría	75.000
1ª Categoría (funcionarios)	25.000
2ª Categoría	100.000
3ª Categoría	175.000
Vivienda tipoo social	50.000
Instituto Nacional de Colonización	25.000
Total	550.000

Fuente: Decreto de 1 de julio de 1955

Por Orden de 12 de julio de 1955, que desarrollaba el Plan Nacional en cuanto a su tramitación y competencias de los distintos Organismos, se fijaron para la anualidad de 1956 los objetivos a nivel provincial de cada uno de los tipos de viviendas establecidas en la Ley de 15 de julio de 1954, es decir, sin tener en cuenta las viviendas sociales reguladas en el Decreto-Ley de 14 de mayo de 1954.

El Plan prevé acometer la construcción de 99.907 viviendas el primer año –sin contar las viviendas de tipo social ni las del Instituto Nacional de Colonización– con un ligero incremento de la proporción de viviendas del Primer Grupo (el 24,5%) y manteniendo el mayor peso, dentro del Segundo Grupo en las viviendas de 3ª Categoría (tabla 24).

En cuanto a la distribución geográfica, algo más de la mitad de las viviendas (50.500) se destinan a 7 provincias: Madrid (16.000), Barcelona

(13.640), Sevilla (5.125), Valencia (4.670), Oviedo (4.400), Cádiz (3.665) y Vizcaya (3.000), anticipándose a alguno de los que años más tarde serían polos de desarrollo.

Tabla 24. Objetivos del primer año del Plan Nacional de Vivienda 1956-1960

Grupo	Nº Viviendas
Primer Grupo	24.453
Segundo Grupo	
1ª Categoría	11.609
2ª Categoría	19.398
3ª Categoría	44.447
Total	99.907

Fuente: Orden de 12 de julio de 1955

Financiación

Se estima un coste anual de 12.000 millones de pesetas a precios de 1956, un 45% financiado por el Estado y el 55% restante por el sector privado. De esta cantidad, se estimaba que 5.500 millones serían aportados por el Estado, 1.000 millones de pesetas por los Montepíos Laborales, alrededor de 2.000 millones por los promotores de estas viviendas, debiendo el resto (alrededor del 30%) ser financiado por el crédito³⁰⁰.

Ejecución del Plan 1956-1960

No hay consenso en las distintas fuentes sobre las cifras de ejecución del Plan 1956–1960. Algunos autores afirman que los resultados fueron espectaculares, concluyendo que *“se calcula que en el quinquenio llegaron a construirse cerca de 3.000.000 viviendas bajo la protección del*

³⁰⁰ Declaraciones del propio Director General de Instituto Nacional de la Vivienda, Luis Valero Bermejo al diario Arriba, 18 de diciembre de 1955. Esta cuestión se trata en el epígrafe sobre la planificación económica de la vivienda en el capítulo 2 de esta investigación.

*Estado*³⁰¹, cifra absolutamente desproporcionada teniendo en cuenta que supondría 600.000 viviendas anuales, magnitudes impensables dada la capacidad del sector de la construcción en esos años, y que sólo se ha alcanzado en los años de mayor actividad del reciente ciclo inmobiliario.

Otros afirman que el plan “fue un absoluto fracaso”³⁰², y el propio Instituto Nacional de la Vivienda en 1962 mantuvo que “los resultados fueron inferiores a los previstos”³⁰³, matizando que en ese quinquenio se terminaron no sólo los del propio Plan 1956-1960 sino las construidas al amparo de la legislación anterior. El Ministerio consideró que en ese quinquenio las viviendas construidas al amparo de los diferentes regímenes de protección en los años 1956–1960 fueron 469.032.

Estos datos se corresponden con los que ofrece el estudio de Carmen Trilla³⁰⁴ que establece para el citado quinquenio un total de 492.704 viviendas protegidas terminadas, de las que 205.815 corresponderían a viviendas de renta limitada, es decir, del Plan 1956–1960, y 286.869 a viviendas protegidas y bonificables procedentes de legislación anterior. Como en los 2 años siguientes, 1961 y 1962, se terminaron 252.425 viviendas (109.373 en 1961 y 143.052 en 1962) de renta limitada, siendo la gran mayoría de ellas iniciadas durante la vigencia del Plan, podemos considerar que la ejecución del Plan 1956–1960 fue de 458.240 viviendas totales.

³⁰¹ Blasco Torrejón, B. (1993), pág. 274.

³⁰² Sambricio, C. “El Plan Nacional de la Vivienda de 1955”, en *Un siglo de Vivienda Social (1903-2003)*, ed. Nerea, 2003, Tomo II, pág. 53. Achaca este fracaso a la falta de materiales de construcción y al incremento del precio del suelo.

³⁰³ Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976, editado por el Instituto Nacional de la Vivienda, Madrid, 1962.

³⁰⁴ Trilla, C. (2007).

Sean las 469.032 que estimaba el Ministerio o las 458.240 que se obtienen del estudio de Trilla, el grado de ejecución del Plan superó el 83%, lo que puede considerarse más que aceptable.

En todo caso, el Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960 consiguió dar un impulso espectacular al ritmo de construcción de viviendas en España (tabla 25). De las 30.658 viviendas que se terminaron en 1951 se alcanzaron 125.175, lo que supuso multiplicar por 4 la oferta de viviendas con protección pública. El número de viviendas terminadas pasó de una media de 31.653 en la primera mitad de la década a 91.387 en el periodo 1956-1959 (tabla 26).

Tabla 25. Renta Nacional, inversión y viviendas protegidas terminadas 1951-1959
(Millones de pesetas y número de viviendas)

Años	Renta Nacional	Inversión Bruta Nacional	% Inversión Bruta Nacional	Inversión en viviendas	% Inversión viviendas	Viviendas Protegidas terminadas
	(1)	(2)	(3)=(2)/(1)	(4)	(5)=(4)/(2)	
1951	209.082	22.705	10,86	4.481	19,74	30.658
1952	220.856	27.301	12,36	5.351	19,60	25.760
1953	228.220	31.700	13,89	6.205	19,57	25.682
1954	258.397	37.906	14,67	8.727	23,02	30.442
1955	271.719	48.206	17,74	10.756	22,31	45.721
1956	310.548	57.599	18,55	11.477	19,93	77.726
1957	385.717	73.517	19,06	16.308	22,18	66.738
1958	440.210	76.879	17,46	19.574	25,46	95.907
1959	463.387	79.336	17,12	19.807	24,97	125.175

Fuente: *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, INV, 1962 y elaboración propia.
Viviendas protegidas terminadas: serie de Carmen Trilla (2007).

La inversión en vivienda experimentó un incremento más que notable, de 4.481 millones de pesetas en 1951 a 19.807 en 1959, contribuyendo decisivamente al desarrollo económico en España. Supuso más del 20% de la inversión bruta nacional, llegando representar el 25% al final de la década.

**Tabla 26. Inversión y viviendas protegidas terminadas
(Porcentaje medio y número de viviendas)**

Periodo	Inversión Bruta Nacional media	Inversión en viviendas media	Viviendas Protegidas terminadas
1951-1955	14,12	21,17	31.653
1956-1959	17,96	23,38	91.387

Fuente: *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, INV, 1962 y elaboración propia.
Viviendas protegidas terminadas: serie de Carmen Trilla (2007).

Plan de Urgencia Social para el término municipal de Madrid

Al mismo tiempo que se ponía en marcha el Plan Nacional 1956-1960, por Decreto de 1 de julio de 1955³⁰⁵ se aprobó un Plan específico para el desarrollo en Madrid del Plan de “*viviendas de renta limitada*”, dada la “*necesidad de atender con marcada preferencia la construcción en determinadas capitales españolas, entre ellas, Madrid, donde el problema de la vivienda adquiere singular relevancia*”. El Plan está destinado a “*la clase media y trabajadora*” y se propone como objetivo “*una mayor participación de las empresas mercantiles e industriales*”.

Con esta finalidad, establecía la obligación para las entidades industriales y mercantiles, bancarias y de ahorro con más de 50 obreros, a construir en el plazo de 5 años un número de viviendas equivalente al 20% de su plantilla.

Para facilitar la construcción la Comisión de Urbanismo de Madrid aportaba los terrenos ya urbanizados, autorizándose³⁰⁶ al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional a conceder un préstamo de 300 millones de

³⁰⁵ Decreto de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para desarrollar el Plan de “viviendas de renta limitada” en el término municipal de Madrid (BOE de 16 de julio).

³⁰⁶ Por Decreto-Ley de 1 de julio de 1955 por el que se arbitran los medios económicos para la realización del Plan de viviendas de “renta limitada” en el término municipal de Madrid (BOE de 16 de julio).

pesetas a esta Comisión para la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios, y se declaraban de urgencia las obras.

Las viviendas a construir debían pertenecer a la 2ª y 3ª Categoría del Grupo Segundo y se concedían especiales auxilios económicos.

Lo que en un principio había consistido en la aplicación especial en Madrid del Plan Nacional, se convierte, con el nuevo Ministerio de la Vivienda, por Ley de 13 de noviembre de 1957³⁰⁷, en el Plan de Urgencia Social de Madrid.

Se trata de la primera Ley del Ministerio de la Vivienda, y no dejará pasar la ocasión para plasmar sus ideas sobre la política de la vivienda en el preámbulo, una referencia de la filosofía falangista sobre vivienda.

Comienza con una afirmación categórica: *“De todas las necesidades que el hombre siente en su quehacer diario, ninguna podrá considerar ni más urgente ni más social como [sic] esta de lograr un techo donde guarecer el futuro de su propia familia”*. Por este motivo *“el Régimen [...] ha puesto su más ambiciosa ilusión en esta batalla de la vivienda, que quiere ganar a costa de cualquier clase de sacrificios, porque sabe que en ella se esconde la más grande de las victorias: ¡la victoria de la dignidad del hombre sobre la indignidad que le empuja a sentirse alimaña!”*.

Con una prosa que parece correr desde la pluma del propio Ministro, José Luis Arrese, aparecen enseguida dos de los conceptos sobre los que gira el ideario falangista: patria y hogar, al afirmar que *“no existe un concepto cristiano de la Patria si no se basa en un concepto cristiano del hogar”*, ya que *“la Patria es sana únicamente cuando el hogar está lleno de luz, y de alegría, y de limpieza”*. Por este motivo, concluye el legislador, se

³⁰⁷ BOE de 14 de noviembre de 1957.

“ha creado el Ministerio de la Vivienda como uno de los modos mejores que tiene para llevar a cabo esa revolución [social]”.

Entre sus objetivos, se pretende *“despertar la iniciativa de manera que el Estado pueda descansar en ella gran parte de las energías que hoy dedica a la construcción”*³⁰⁸, para *“traer de nuevo la iniciativa privada al corro de las mejores colaboraciones, por considerarla como el único modo de implicar a todos los españoles en la obra colectiva del hogar”*. El gobierno es consciente, por tanto, de que las limitaciones de la promoción pública de viviendas, y de la necesaria participación de la inversión privada para lograr alcanzar los objetivos del Plan³⁰⁹.

Además, el Plan de Urgencia Social de Madrid persigue ordenar la construcción urbana en la capital, ajustándola a la capacidad de ahorro, y limitar el desarrollo de los suburbios impidiendo la inmigración incontrolada, creando un cinturón verde de protección y encaminando la nueva industria a ciudades satélites.

Los objetivos cuantitativos del Plan se cifran en la construcción de 60.000 viviendas en el plazo de dos años para absorber el déficit existente.

Con la intención de dotar de mayor agilidad, simplificación y descentralización burocrática y establecer beneficios directos para estimular la efectividad del Plan de Urgencia Social de Madrid, se crea por Decreto de 22 de noviembre de 1957 una nueva tipología –las viviendas subvencionadas–, de entre 38 m² y 150 m² de superficie y encuadradas en el Grupo Primero de las de Renta Limitada, caracterizadas por tener derecho a percibir una subvención a fondo perdido que se fijó en 30.000 pesetas.

³⁰⁸ Artículo 2 de la Ley.

³⁰⁹ Recuérdese que la iniciativa privada debía financiar el 55% del Plan.

El Plan consiguió impulsar la construcción de viviendas en la capital: en dos años se ejecutaron 85 promociones de más de 100 viviendas (el 66% por la iniciativa privada). Sambricio³¹⁰ sostiene que se superaron con mucho las previsiones –22.884 viviendas más de las 60.000 programadas– si bien las cifras incluyen las promovidas en Madrid por el Plan Nacional 1955-1960 y por el Plan Sindical.

4.1.2. Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976

A finales del año 1961 se aprueba la Ley 84/1961, el 23 de diciembre, sobre el Plan Nacional de la Vivienda para el periodo 1961–1976³¹¹.

En marzo de 1960 se había encomendado la cartera de Vivienda a José María Martínez Sánchez-Arjona, que impulsó la elaboración de nuevo Plan Nacional de Vivienda en sustitución del Plan 1956–1960, aprobado por el Consejo de Ministros el 20 de octubre de 1961. Dejaría escrito el Ministro que *“la empresa nacional de la vivienda, uno de los más justos y grandes empeños políticos del Movimiento Nacional [...] cuenta desde ahora con el instrumento idóneo para realizarse”* que habría de ser *“una de las tareas más fecundas del Estado por la paz de los españoles”*³¹².

Se elabora en un momento en que se inicia el despegue del desarrollo económico español, superados los condicionantes de la estabilización económica, en el marco de la progresiva liberalización y

³¹⁰ Sambricio, C. “El Plan de Urgencia Social”, en *Un siglo de Vivienda Social (1903-2003)*, ed. Nerea, 2003, Tomo II, págs. 77-78.

³¹¹ BOE de 28 de diciembre.

³¹² Introducción de Martínez Sánchez-Arjona a la publicación *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, Publicaciones del Instituto Nacional de la Vivienda, Madrid, 1962.

apertura exterior. Y se inserta en los Planes de Desarrollo³¹³, si bien se adelanta –y en alguna medida es precursor– al Primer Plan de Desarrollo 1964-1967, aprobado en diciembre de 1963.

El Plan pretende continuar con la *“política de tutela del derecho humano a la vivienda”* que había reconocido la Declaración XII del Fuero del Trabajo de 1938 y se había incorporado al artículo 31 del Fuero de los Españoles de 1945: *“El Estado facilitará a todos los Españoles el acceso a las formas de propiedad más íntimamente ligadas a la persona humana: hogar familiar, heredad, útiles de trabajo y bienes de uso cotidiano”*³¹⁴.

Se enmarca, además, en los planteamientos de la doctrina de la Iglesia, recogiendo la introducción a la edición del Plan las palabras del Papa Pío XII: *“El derecho a la vivienda es uno de los derechos fundamentales de la persona humana y del ciudadano. La necesidad que el hombre tiene de una casa no es únicamente de orden material; entra de lleno en el aspecto social y moral de la vida; el problema de la vivienda antes que técnico es humano; la construcción de casas y el trazado de las calles no se pueden separar del concepto de que el hombre y la familia son sus destinatarios”*³¹⁵.

Desarrollo normativo

Por Decreto 2131/1963³¹⁶, de 24 de julio se aprobó un Texto Refundido donde por primera vez se acuña el término de “Viviendas de Protección Oficial” cuyo acrónimo VPO se sigue utilizando en la actualidad.

³¹³ El artículo 2 de la Ley 84/1961 señala que *“La ejecución del Plan se proyectará en periodos cuatrienales coordinados con los planes generales de desarrollo económicos del país”*.

³¹⁴ BOE de 18 de julio de 1945.

³¹⁵ *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, Publicaciones del Instituto Nacional de la Vivienda, Madrid, 1962.

³¹⁶ Real Decreto 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección oficial (BOE de 6 de septiembre).

Este Decreto, que deroga todas las disposiciones vigentes hasta entonces y que no habían sido derogadas expresamente³¹⁷, servirá como base normativa para todo el Plan Nacional 1961–1976, que supuso la construcción de más de 2,8 millones de viviendas protegidas (Viviendas de Protección Oficial) durante sus 16 años de vigencia.

El 3 de diciembre de 1964 se adaptó, ese Texto Refundido de viviendas de protección oficial, a las nuevas disposiciones de la Ley 41/1964, de 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario.

Posteriormente, por Decreto 2114/1968³¹⁸ se aprobó, como desarrollo del Texto Refundido de 1963, el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial que, al no haber sido expresamente derogado en su totalidad, sigue aplicándose en aspectos tales como el procedimiento sancionador.

Por último, por Orden de 20 de mayo de 1969, se aprobaron las nuevas Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial en las que se fijaban condiciones y características constructivas aplicables, además de a las viviendas, a los terrenos y a los edificios.

Elaboración, programación y objetivos

El Plan 1961–1976 cuenta por primera vez, con rigurosos estudios técnicos en lo que se apoyaban sus propuestas, sus previsiones y sus

³¹⁷ Decreto–Ley de 10 de octubre de 1924 de Casas Baratas, Ley Salmón de 25 de junio de 1935, Ley de 19 de abril de 1939, Decreto–Ley de viviendas bonificables de 27 de noviembre de 1953, Ley de 15 de julio de 1954 sobre viviendas de renta limitada, Decreto–Ley de 3 de abril de 1956 sobre viviendas de tipo social, y Ley de 13 de noviembre de 1957, que creó el tipo de viviendas subvencionadas.

³¹⁸ Real Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre (BOE de 7 de septiembre).

necesidades financieras, y es, posiblemente, el más elaborado de todos los Planes de Vivienda³¹⁹.

Parte el Plan del estudio de las necesidades en materia de vivienda. Para ello estima, en primer lugar, el déficit de viviendas en España, y lo hace a partir del número de viviendas ocupadas permanentemente, el número de hogares tomando los datos del Censo Nacional de Vivienda de 1950 (el censo de vivienda de 1960 no estaba terminado en el momento de la elaboración del Plan 1961 -1976) y Estudios específicos elaborados a partir de encuestas realizadas a finales de 1958. En base a todo ello, se cifró en 1.000.000 de viviendas el déficit existente.

Por otra parte y en función de proyecciones demográficas, teniendo en cuenta no sólo el incremento vegetativo sino también los movimientos migratorios y las estimaciones en cuanto a las necesidades de reposición del parque de viviendas existentes, se llegó a establecer en 3.713.900 el número de viviendas necesarias para el periodo 1961-1976, lo que representaba una media anual de 232.118 viviendas (imagen 2).

Para programar las necesidades financieras y presupuestarias del Plan, se hizo una estimación en base a tres tipos de viviendas, denominadas A, B y C (que según la Memoria, no se corresponden con los tipos que luego se establecen) y que representaban un tipo inferior A de entre 50 m² y 80 m², un tipo intermedio B de entre 60 m² y 100 m², y un tipo superior C de entre 80 m² y 130 m². A estos tipos se les asignaba un coste de ejecución material variable: 1.200 ptas/m² para el tipo A; 1.500 ptas/m² para el tipo B y 1.900 ptas/m² para el tipo C.

³¹⁹ En 1962 el servicio de publicaciones del Instituto Nacional de la Vivienda publicó el libro *El Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, detallando la elaboración de Plan: antecedentes; necesidades de viviendas; necesidades de terrenos, urbanización y edificaciones complementarias; distribución por clases y superficies de las viviendas; recursos financieros; programación anual de viviendas; criterios de desarrollo; distribución geográfica; y medias complementarias para la mayor eficacia del Plan (editado en Madrid en la imprenta Rivadeneyra).

CAPÍTULO 4. PRIMEROS PLANES DE VIVIENDA

Imagen 2. Necesidades de viviendas del Plan 1961-1976

NECESIDADES DE VIVIENDAS

A DEFICIT ESTIMADO EN 1 DE ENERO DE 1961: 1.000.000 VIVIENDAS

B NECESIDADES POR CRECIMIENTO VEGETATIVO

Incremento de la población

Viviendas necesarias

Primer cuatrienio (1961-1964)	1.446.108	361.527
Segundo cuatrienio (1965-1968)	1.513.785	378.446
Tercer cuatrienio (1969-1972)	1.584.630	396.157
Cuarto cuatrienio (1973-1976)	1.658.790	414.698
TOTAL (1961-1976)	6.203.313	1.550.828

C NECESIDADES POR MIGRACIONES INTERNAS

Viviendas

Cuatrienios

Viviendas necesarias

Por hogares desplazados del sector agrario	220.000	1961-1964	19.000
Por migración ordinaria desde otros sectores	32.000	1965-1968	44.000
Necesidades totales	252.000	1969-1972	76.000
		1973-1976	113.000

TOTAL 252.000

D RITMO DE REPOSICION

Hipótesis mínima

Hipótesis posible

Hipótesis deseable

Viviendas anuales	35.000	56.942	110.000
Total de viviendas a reponer en el periodo 1961-1976	560.000	911.072	1.760.000

RESUMEN DE NECESIDADES DE VIVIENDAS DURANTE EL PERIODO 1961-1976

Núm. de viviendas

A Déficit estimado en 1.º de enero de 1961	1.000.000
B Necesidades por crecimiento vegetativo	1.550.828
C Necesidades por migraciones internas	252.000
D Reposición posible	911.072

TOTAL DE VIVIENDAS NECESARIAS: 3.713.900

Fuente: *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, INV, 1962.

Con una distribución estimada entre los tres tipos de las 3.713.900 viviendas necesarias para los 16 años de vigencia, se calculó la inversión total necesaria que se fijó en 551.301,6 millones de pesetas, un 22,5% de la Inversión Bruta total de España estimada durante ese periodo (tabla 27).

Tabla 27. Número de viviendas protegidas e inversión prevista en el Plan 1961-1976

	CLASE A	CLASE B	CLASE C	TOTAL
Número de viviendas	2.402.140	1.033.570	278.190	3.713.900
Cuatrienio 1961-1964	373.427	160.674	43.249	577.350
Cuatrienio 1965-1968	505.564	217.532	58.547	781.643
Cuatrienio 1969-1972	668.029	287.432	77.362	1.032.823
Cuatrienio 1973-1976	855.120	367.932	99.032	1.322.084
Porcentaje viviendas	64,7	27,8	7,5	100,0
Inversión total (millones de pesetas)	276.704,9	195.330,3	79.266,4	551.301,6

Fuente: *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, INV, 1962 y elaboración propia

La programación es tan minuciosa que llega a estimar el número de viviendas a edificar y la inversión por años (imagen 3).

Imagen 3. Programación del Plan 1961-1976

PROGRAMACION DEL PLAN				
VIVIENDAS PROGRAMADAS E INVERSIÓN PRECISA	AÑOS	Viviendas	Inversión bruta nacional (millones de ptas.)	Inversión precisa (millones de ptas.)
	1961	125.085	85.241,2	19.179,3
	1962	139.603	94.524,9	21.268,1
	1963	150.518	101.318,6	22.796,7
	1964	162.144	108.555,9	24.425,1
	1965	175.051	116.833,0	26.287,4
	1966	188.392	125.068,3	28.140,4
	1967	201.577	133.206,7	29.971,5
	1968	216.623	142.506,0	32.063,9
	1969	232.627	152.402,3	34.290,5
	1970	249.258	162.931,0	36.659,7
	1971	265.920	173.369,7	39.008,2
	1972	285.018	185.245,9	41.680,3
	1973	303.719	197.034,3	44.332,7
	1974	323.900	210.422,5	47.345,1
	1975	340.955	223.728,6	50.338,9
	1976	353.510	237.839,3	53.513,8
TOTALES		3.713.900	—	551.301,6
DISTRIBUCION Y COSTOS POR CLASES DE LAS VIVIENDAS PROGRAMADAS				
CONCEPTOS		CLASE A	CLASE B	CLASE C
Dimensión		De 50 a 80 m ²	De 60 a 100 m ²	De 80 a 130 m ²
Coste de ejecución por m ²		1.200 ptas.	1.500 ptas.	1.900 ptas.
Total viviendas por clases		2.402.140	1.033.570	278.190
Porcentaje respecto al total		64,7 %	27,8 %	7,5 %
Inversión total precisa por clases (millones de ptas.)		276.704,9	195.330,3	79.266,4
DISTRIBUCION POR CUATRIENIOS		NUMERO DE VIVIENDAS		
1961-1964		373.427	160.674	43.249
1965-1968		505.564	217.532	58.547
1969-1972		668.029	287.432	77.362
1973-1976		855.120	367.932	99.032
DISTRIBUCION DE LA INVERSIÓN TOTAL PROGRAMADA E IMPORTE DE LOS TERRENOS (millones de pesetas)		Construcción de viviendas		
		Urbanización		
		Edificación complementaria		
		Total inversiones		
		Terrenos		
		448.428,0		
		52.755,7		
		50.117,9		
		551.301,6		
		29.015,6		

Fuente: *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, INV, 1962.

En el cálculo del coste de la inversión total (551.301,6 millones de ptas) se tuvo en cuenta, además del coste de las propias viviendas, el de la urbanización de los terrenos y el de la edificación complementaria que se exigía a las promociones de más de 100 viviendas.

En esa cifra no está incluido el coste de los terrenos, que se estimó en 29.015,6 millones de pesetas, por lo que la inversión total programada ascendía 580.317,2 millones de pesetas.

El hecho de que el Plan fuera finalmente aprobado a finales de diciembre de 1961 –por Ley 84/1961 de 23 de diciembre–, con el año ya vencido, motivó un ajuste de la programación del primer cuatrienio, que pasaría a ser el correspondiente a los años 1962-1965 con una previsión de 627.316 viviendas (tabla 28 e imagen 4).

Tabla 28. Número de viviendas protegidas cuatrienio 1962-1965

	CLASE A	CLASE B	CLASE C	TOTAL	%
Promoción oficial	159.962	25.095	3.137	188.194	30
Promoción privada con ayudas	198.796	143.214	34.381	376.391	60
Renta limitada 1er Grupo	10.660	58.343	25.095	94.098	15
Renta limitada subvencionada	188.136	84.871	9.286	282.293	45
Promoción Privada libre	46.988	6.273	9.470	62.731	10
Total	405.746	174.582	46.988	627.316	100
Porcentaje viviendas	64,7	27,8	7,5	100	

Fuente: *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, INV, 1962.

Tipos de vivienda

Las viviendas acogidas a este Plan Nacional se denominan ya Viviendas de Protección Oficial (a partir, como se ha dicho, de 1963) y quedaron clasificadas en los dos grupos siguientes:

- Grupo Primero: Viviendas de superficie no inferior a 50 m² ni superior a 200 m² y cuyo coste no excediera del módulo (coste de ejecución material por metro cuadrado) multiplicado por 1,5. A estas viviendas se las podía conceder el beneficio del préstamo con interés, pero no las subvenciones, primas o anticipos.
- Grupo Segundo: Que a su vez se dividían en las siguientes categorías:

- Primera Categoría: Viviendas de superficie no inferior a 80 m² ni superior a 200 m², cuyo coste no excediera del módulo multiplicado por 1,4, ni fuera inferior a 1,2 veces el módulo.
- Segunda Categoría: Viviendas de superficie no inferior a 65 m² ni superior a 150 m², cuyo coste fuera superior al módulo y no excediera de multiplicar éste por 1,2.
- Tercera Categoría: Viviendas de superficie no inferior a 50 m² ni superior a 80 m² y cuyo coste no excediera del módulo.
- Subvencionadas: Viviendas de superficie no inferior a 50 m² ni superior a 150 m², cuyo coste no excediera de multiplicar el Módulo por 1,1.

Imagen 4. Desarrollo del Plan 1961-1976 en el Primer Cuatrienio

DESARROLLO DEL PLAN EN EL PRIMER CUATRIENIO						
VIVIENDAS PROGRAMADAS E IN- VERSION PRECISA		1962	1963	1964	1965	
Número de viviendas.....		139.603	150.518	162.144	175.051	
Inversiones (millones de ptas.).....		21.268.1	22.796.7	24.425.1	26.287.4	
DISTRIBUCION POR TIPOS DE PROMOCION		Clase A	Clase B	Clase C	TOTAL	
Promoción Oficial.....		159.962	25.095	3.137	188.194	
Promoción privada con ayuda estatal						
A) Renta limitada 1er. grupo.....		10.660	58.343	25.095	94.098	
B) Renta limitada subvencionada.....		188.136	84.871	9.286	282.293	
Promoción privada libre.....		46.988	6.273	9.470	62.731	
CUADRO DE FINANCIACION (1962-65) (MILLONES DE PESETAS)						
CONCEPTOS	Promoción Mt/Vivienda	Auxilios del Mt/Vivienda	Préstamos comple- mentarios	Financia- ción particular	Financia- ción total	
Terrenos.....	3.810.6	—	—	1.090.4	4.901.0	
Urbanización.....	7.052.0	—	—	2.017.8	9.069.8	
Vivienda.....	19.920.9	8.301.9	16.013.8	32.857.1	77.093.7	
Edificación complementaria.....	3.632.8	166.9	212.4	4.601.7	8.613.8	
TOTAL.....	34.416.3	8.468.8	16.226.2	40.567.0	99.678.3	
MATERIALES Y MANO DE OBRA						
MATERIALES	Unidad	1962	1963	1964	1965	
Cemento.....	10 ³ Tm.	1.043.0	1.124.4	1.211.2	1.307.6	
Acero.....	10 ³ Tm.	81.5	87.8	94.7	102.2	
Ladrillo macizo.....	10 ⁶ unid.	748.4	806.9	869.3	938.4	
Ladrillo hueco doble.....	10 ⁶ unid.	1.021.3	1.101.2	1.186.2	1.280.7	
Ladrillo hueco sencillo.....	10 ⁶ unid.	636.6	686.4	739.4	798.2	
Piezas especiales para forjar.....	10 ⁶ unid.	23.0	24.7	26.6	28.7	
Teja curva.....	10 ⁶ unid.	149.4	161.1	173.5	187.3	
Madera.....	10 ³ m ³	365.7	394.4	428.8	458.6	
Vidrio.....	10 ³ m ²	1.380.6	1.488.6	1.603.6	1.731.5	
MANO DE OBRA		1962	1963	1964	1965	
Número de Irabajadores calificados y no calificados.....		293.166	316.088	340.502	367.607	
TERRENOS PRECISOS		TOTAL	1962	1963	1964	1965
Superficie ocupada por vivien- das, urbanización y edificación complementaria (hectáreas)...		5.646	1.256	1.355	1.459	1.576

Fuente: Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976, INV, 1962.

A las viviendas del Grupo Segundo se les podían otorgar los beneficios de primas, anticipos y préstamos con intereses, estando reservada la subvención únicamente a la Categoría de Subvencionadas.

Calificación y Régimen Legal

Ya se ha mencionado que se suprimió la Calificación Subjetiva, manteniendo la Calificación Provisional y la Calificación Definitiva.

La calificación provisional la otorgaba el Instituto Nacional de la Vivienda con la presentación del Proyecto completo y previa a la solicitud de la licencia municipal. En ella se determinan los beneficios y el régimen de ayudas, que en función de Grupo y Categoría, corresponden a cada una de las viviendas y, la renta aplicable en el caso de vivienda destinada al arrendamiento.

Finalizadas las obras y previa inspección, se otorgaba la Calificación Definitiva en la que consta el precio máximo de venta. La cédula de Calificación Definitiva constituía título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de la obra nueva. De la misma forma, se hacía constar la afección de la finca para que quedaran garantizados al Estado, Provincia o Municipio, el pago de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya exención o reducción se hubiese concluido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades en el caso de que se decretase la descalificación de las mismas.

El régimen legal era de 50 años a partir de Calificación Definitiva, salvo cuando se acordara la descalificación, que podía ser a petición del interesado (con devolución de todas las ayudas recibidas, incluso las

exenciones tributarias, todo ello, con sus intereses legales) o bien como sanción por infracción grave o muy grave, que también conllevaba no sólo la multa correspondiente, sino la devolución de todas las ayudas y exenciones tributarias con sus intereses legales. Mientras duraba el régimen de protección, la vivienda no podía transmitirse por encima del precio de calificación.

Precios de venta y renta

Los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Oficial se fijaban en la Calificación Definitiva y eran los siguientes según el Reglamento de 1968:

- Grupo Primero. El módulo (coste de ejecución material por metro cuadrado fijado por el Ministerio de la Vivienda) multiplicado por la superficie de la vivienda y por el coeficiente 3.
- Grupo Segundo. El importe del presupuesto protegible (presupuesto de ejecución material, beneficio industrial, honorarios, coste de los terrenos y tasas) incrementado en un 10%.

Para las viviendas subvencionadas el precio de venta era el importe de la capitalización al 5% de la renta anual según las siguientes localizaciones:

- Poblaciones de más de 100.000 habitantes y sus zonas de influencia: m^2 de la vivienda \times 17 ptas/mes
- Poblaciones entre 20.000 y 100.000 habitantes: m^2 de la vivienda \times 16,25 ptas/mes.
- Poblaciones de menos de 20.000 habitantes: m^2 de la vivienda \times 15,50 ptas/mes.

Los precios máximos en los alquileres, que quedaban definidos en la Calificación Provisional, eran los siguientes según el Reglamento de 1968:

- Grupo Primero:
 - Entre 50 m² y 90 m²: 2.100 ptas/mes
 - Entre 90 m² y 125 m²: 3.000 ptas/mes
 - Entre 125 m² y 165 m²: 4.000 ptas/mes
 - Entre 165 m² y 200 m²: 5.000 ptas/mes
- Grupo Segundo. La aplicación del 4,5 % anual al Presupuesto Protegible (en esas cantidades estaban incluidos los gastos estimados de administración y conservación)
- Viviendas Subvencionadas, la renta mensual se calcula:
 - Poblaciones de más de 100.000 habitantes y sus zonas de influencia: m² de la vivienda x 17 ptas.
 - Poblaciones entre 20.000 y 100.000 habitantes: m² de la vivienda x 16,25 ptas.
 - Poblaciones de menos de 20.000 habitantes: m² de la vivienda x 15,50 ptas.

Los propietarios podían repercutir en los inquilinos las cantidades que satisfacían por la prestación de servicios tales como limpiezas, conservación de espacios libres, guardería, etc., siempre que estuviera previsto en la Calificación Provisional de la vivienda.

Régimen de ayudas

La Vivienda de Protección Oficial podía obtener los siguientes beneficios:

a) Exenciones y bonificaciones tributarias

- Exención total del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de los contratos de adquisición de los terrenos; las primeras transmisiones y las segundas y posteriores (durante 20 años) de la vivienda; la constitución y cancelación de hipotecas; contratos de préstamos, anticipos, primas, subvenciones, emisión de obligaciones, y en general todas las escrituras públicas en las que se formalicen actos y contratos relacionados con las Viviendas de Protección Oficial.
- Reducción del 90% de impuestos y arbitrios sobre el incremento de valor de las fincas rústicas y urbanas en las transmisiones para la construcción de Viviendas de Protección Oficial.
- Exención total del Impuesto General sobre Sucesiones de las transmisiones de terrenos o viviendas por herencia o legados.
- Beneficios del 90% en el Impuesto sobre las Rentas del Capital, de las cuotas de los intereses de los préstamos y un 50% de las cuotas de los intereses de los precios aplazados (siempre que los intereses no superen el 4,5%).
- Bonificación del 90% en la base imponible de la Contribución Territorial Urbana durante los primeros 20 años.

b) Préstamos con intereses

Los préstamos con intereses podían concederse para cualquiera de los Grupos establecidos.

El tipo de interés lo fijaba el gobierno con un plazo de amortización era entre 10 años y 30 años.

Podía conceder estos préstamos cualquier entidad de crédito pública o privada y las Cajas de Ahorro, así como el propio Instituto Nacional de la Vivienda cuando el interés público y social lo aconsejara.

La cuantía máxima era la siguiente:

- Grupo Primero: 60% del Presupuesto Protegible.
- Grupo Segundo: Para las Categorías 1ª, 2ª y 3ª, la suma del préstamo más el anticipo no podía exceder del 80% para los Promotores o Empresas privadas ni del 90% para los Promotores Públicos y Cooperativas.

Para la Categoría de Viviendas Subvencionadas según el Reglamento de 1968, el préstamo se fijaba en 600 ptas/m², que podía elevarse a 900 ptas/m² para las viviendas de entre 75 m² y 150 m².

c) Anticipos sin interés

Sólo se podía conceder a las viviendas calificadas como Grupo Segundo con el siguiente importe máximo:

- 1ª Categoría: 35% del Presupuesto Protegible.
- 2ª Categoría: 50% del Presupuesto Protegible.
- 3ª Categoría: 75% del Presupuesto Protegible.

Los anticipos se otorgaban después de haberse invertido la aportación del promotor y después de haberse concedido o formalizado el préstamo. Los anticipos se otorgaban por el Instituto Nacional de la Vivienda o por el Banco de Crédito a la Construcción.

d) Subvenciones y primas a la construcción

La subvención, de 30.000 pesetas, se concedía a las viviendas de Protección Oficial en su categoría de “subvencionadas”. La subvención era incompatible con las primas a la construcción. Las concedía el Instituto Nacional de la Vivienda con la Calificación Definitiva, aunque podía adelantar el 50% en aquellas promociones de más de 500 viviendas y cuya ejecución hubiera cubierto aguas.

Las primas a la construcción consistían en una cantidad a fondo perdido compatible con el préstamo y el anticipo, pero no con la subvención, que el Instituto otorgaba en casos de reconocido interés social. La cuantía no podía exceder del 20% del presupuesto protegible. Sólo podían concederse a promotores públicos y para viviendas de 3ª Categoría en régimen de alquiler o en acceso diferido a la propiedad.

e) Expropiación forzosa

Para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los Promotores podían obtener, en casos excepcionales, el beneficio de la expropiación forzosa, previa declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación, acordada por el Consejo de Ministros y siempre que los titulares se hubieran negado a enajenar sus bienes a un precio razonable.

El expediente de expropiación, en todo caso, lo tramitaba el Instituto Nacional de la Vivienda y en la declaración de utilidad pública debía figurar el informe favorable del Ayuntamiento correspondiente.

Ejecución

Puede afirmarse que el Plan de Vivienda 1961–1976 tuvo un notable éxito. Se construyeron durante este periodo 2.855.261 viviendas protegidas, lo que significa una media anual de 178.454, cifras no alcanzadas en ninguna otra época (tabla 29).

Tabla 29. Viviendas protegidas terminadas por cuatrienios (1961-1976)

Viviendas terminadas	
1961-1964	701.399
1965-1968	717.625
1969-1972	724.371
1973-1976	711.866
Total 1961-1976	2.855.261

Fuente: Elaboración propia con en base a la serie de Trilla (2007)

Esto supone que las previsiones del Plan (3.713.900 viviendas) se cumplieron en un 76,9%, lo que puede calificarse de enorme éxito teniendo en cuenta el larguísimo plazo de planificación (16 años).

El desarrollo del Plan 1961-1976 contribuyó al desarrollo económico y social de España. Movilizó cuantiosos recursos públicos (sólo en los dos primeros Presupuestos del Estado –1962 y 1963– se consignaron 12.550 millones de pesetas) y privados, y generó un alto número de puestos de trabajo (la mano de obra necesaria se estimó en 480.000 empleos/año).

Gracias al dinamismo que imprimió el Plan en el sector de la construcción, se registraron avances en las industrias auxiliares que debían

procurar los recursos necesarios para la ejecución de las obras. Las cifras manejadas en las previsiones del Plan son suficientemente elocuentes: 27,7 millones de T de cemento; 1,7 millones de T de acero; 16.083 millones de ladrillos macizos; 21.948 millones de ladrillos huecos; 7,9 millones de m³ de madera; y 29,7 millones de m² de vidrio (imagen 5).

Imagen 5. Esquema del Plan 1961-1976 en el Primer Cuatrienio

ESQUEMA DEL PLAN			
NECESIDADES DE VIVIENDAS	DISTRIBUCION	MATERIALES Y MANO DE OBRA	RENTA NACIONAL (MEDIA ANUAL)
MIGRACIONES INTERNAS 252.000	CLASE C 278.190	CEMENTO 27.743.000 Tms.	CONSUMO 78.31 %
REPOSICION 911.072	CLASE B 1.033.570	ACERO 1.752.000 Tms.	
CRECIMIENTO DEMOGRAFICO 1.550.828	CLASE A 2.402.140	LADRILLO MACIZO 16.083.000.000 unidades	
DERICIT 1.000.000		LADRILLO HUECO DOBLE 21.948.000.000 unidades	
3.713.900		LADRILLO HUECO SENCILLO 13.680.000.000 unidades	INVERSION TOTAL 21.69 %
		PIEZAS ESPECIALES PARA FORJAR 492.000.000 unidades	
		TEJA CURVA 3.210.000.000 unidades	
		MADERA 7.860.000 m. ³	
		VIDRIO 29.670.000 m. ²	EN VIVIENDAS 4,88 %
		MANO DE OBRA (Media anual) 480.000	
		INVERSION TOTAL EN VIVIENDAS	551.301.600.000

Fuente: *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, INV, 1962.

Algunos autores critican el destino final de estas viviendas ya que fueron adquiridas por las capas medias y acomodadas de la población y *“la ayuda del Estado y los préstamos cualificados no se encauzaron hacia los sectores de la población con auténtica incapacidad económica para acceder a una vivienda en el mercado libre”*³²⁰.

Por otra parte, al no haberse fijado (hasta los últimos años del Plan), el precio de venta en función de su localización geográfica, las grandes áreas metropolitanas, con grandes necesidades de viviendas asequibles, se

³²⁰ Maestre Yenes, P., “La política de vivienda en España”. *Información Comercial Española*, 1979, núm. 548, págs. 11-27.

vieron privadas de VPO, y en cambio en las capitales de provincia de menor población, con menores costes de suelo y construcción, casi todas las viviendas ejecutadas fueron VPO.

4.2. La política de vivienda social de 1976-1978

El proceso de transición política, con la proclamación de la monarquía, se inició con convulsiones políticas, sociales y económicas. Los efectos de la crisis del petróleo de 1973 y las nuevas reivindicaciones sociales, se tradujeron en un importante crecimiento del paro (de un marginal 0,84% de la población activa en 1970 al 3,74% en 1975 y al 9,52% en 1980, en términos de EPA), y un fortísimo aumento de la inflación (el IPC crecía al 5,1% en 1970 y alcanzó al 24,5% en 1975) y de los tipos de interés (el interbancario a tres meses pasó del 10,3% en 1975 a 17,% en 1978).

En este escenario se planteó dar un carácter más social a la política de vivienda, al entender el gobierno que la oferta estaba suficientemente dimensionada y era preciso centrarse en la demanda, concentrando los esfuerzos en las familias con menores recursos.

En una de las últimas disposiciones del régimen que expiraba, tres días antes de la muerte de Franco, se había aprobado un programa trienal para la financiación de viviendas por Decreto-Ley de 17 de noviembre de 1975³²¹, cuando todavía estaba vigente el Plan 1961-1976, que puede considerarse antecedente inmediato de la nueva política de vivienda social.

El texto legal proponía, ante la coyuntura desfavorable, *“solucionar algunos de los déficit estructurales graves de nuestra economía, tal como el*

³²¹ Decreto-ley 13/1975, de 17 de noviembre, por el que se aprueba un programa especial de financiación de viviendas y otras medidas coyunturales (BOE de 18 de noviembre).

déficit de viviendas sociales”. Reconociendo que “*el sector de la construcción de viviendas registra una actividad muy reducida, lo que está originando un crecimiento del desempleo*”, las medidas se dirigían al fomento de la construcción, tanto de VPO como de viviendas libres de menos de 120 metros cuadrados, especialmente en las zonas geográficas de mayor desempleo.

Para ello se articulaba una línea de financiación especial de 100.000 millones de pesetas –50.000 millones procedentes de los presupuestos y el resto del crédito oficial– que se gestionaría desde el Instituto Nacional de la Vivienda a través del Banco de Crédito a la Construcción y del Banco Hipotecario de España. Este programa especial de construcción de viviendas fijaba su vigencia hasta finales de 1978.

4.2.1. Real Decreto-Ley 12/1976, de 30 de julio

Recién instaurada la Monarquía en España, a los pocos días de que el Rey encargara a Adolfo Suárez formar gobierno, se aprobó el Real Decreto-Ley 12/1976³²², de 30 de julio, sobre inversión en vivienda que crea la figura de las “Viviendas Sociales”, siendo Ministro de Vivienda Francisco Lozano Vicente.

La norma reconoce que se ha producido “*una desviación del destinatario de la vivienda social, que en el momento actual se encuentra en un porcentaje muy elevado en manos de personas de rentas medias y altas*”. De ahí que sea necesario poner en marcha una nueva política de vivienda en la que, por primera vez, se considera también al beneficiario como objeto de ayuda, a través de lo que se denominó “*calificación subjetiva*”.

³²² Real Decreto-Ley 12/1976 sobre inversión en vivienda (BOE de 4 de agosto).

Frente al modelo intervencionista del plan anterior, la nueva política parte del principio de que *“en una situación normal no debe ser el propio Estado constructor de viviendas”* sino que *“le incumbe establecer los instrumentos suficientes de fomento y control para estimular la iniciativa privada hacia el cumplimiento de una función social y para ejercer una acción de apoyo a las clases más necesitadas”*.

Para ello se trató de conseguir el apoyo de la banca, estableciendo una subsidiación de intereses a los adquirentes de las viviendas sociales. Era necesario poseer la calificación subjetiva –calificación personal de beneficiario de tales viviendas– lo que implicaba una petición individualizada, en la que se hacía constar los ingresos familiares.

En principio se dictaron las normas para un periodo de tres años (aun cuando en alguna resolución se habla de Plan Cuatrienal) fijándose un máximo de 450.000 viviendas sociales a razón de 150.000 anuales, cifra que no se llegó a alcanzar.

Junto a los objetivos sociales de la nueva política, sigue muy presente la necesidad de crear empleo, y se sigue apostando por el régimen de propiedad frente al alquiler. Los objetivos son³²³:

- Cubrir el déficit de viviendas protegidas
- Mejorar y garantizar la calidad de las viviendas
- Facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas de las familias con menores niveles de renta
- Disminuir el nivel de desempleo

³²³ Preámbulo del Real Decreto 2276/1976, de 16 de septiembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en viviendas (BOE de 30 de septiembre).

Desarrollo normativo

El Decreto–Ley se desarrolló, en primer lugar, a través del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre y, posteriormente, a través del Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre³²⁴, por el que se aprobó un nuevo texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Luego, la Orden de 24 de noviembre de 1976 sobre viviendas sociales y la Orden, también de la misma fecha, de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprobaron las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, completaron la normativa aplicable.

Tipos de vivienda

Se mantuvieron las Viviendas de Protección Oficial del Grupo Primero sustituyéndose las del Grupo Segundo por la nueva denominación de “vivienda social”.

Las primeras se caracterizaban por no tener subvenciones, primas, auxilios o anticipos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, y para las denominadas viviendas sociales, la nueva legislación estableció un nuevo sistema de ayudas.

Las superficies mínimas de las viviendas sociales se fijaron en función de su programa familiar, aplicándoles la fórmula:

$$\text{Superficie útil} = 16 + 10 \times n \text{ (siendo } n, \text{ el número de personas)}$$

con lo que variaba entre 36 m² para 2 personas y 96 m² para un programa familiar de 8 personas.

³²⁴ BOE de 28 de diciembre de 1976.

La Orden de 24 de noviembre fijó las condiciones técnicas de diseño y calidad que tuvieran que cumplir.

Calificación

Se mantuvo la calificación provisional y definitiva por parte del Instituto Nacional de la Vivienda para todas las viviendas, estableciéndose además lo que se denominó calificación subjetiva.

Ésta consistía en el reconocimiento por parte del Instituto del derecho a disfrutar de los beneficios fiscales y económicos previstos en la normativa por parte de los beneficiarios que, cumpliendo los requisitos de carecer de vivienda, justificaran ingresos netos familiares no superiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

La calificación subjetiva se concedía con un plazo de vigencia de un año, dentro de los cupos que se establecían anualmente y por provincias, fijándose para 1977 en 150.000 calificaciones subjetivas³²⁵.

Régimen de Ayudas

La nueva normativa mantuvo para las Viviendas Sociales los beneficios fiscales de que gozaban las Viviendas de Protección Oficial de Grupo Segundo.

El Instituto Nacional de la Vivienda, excepcionalmente, podía además conceder subvenciones a fondo perdido y sin exceder del 20% del precio de la vivienda, para la promoción de Viviendas Sociales con preferencia

³²⁵ Orden de 24 de noviembre de 1976, sobre calificaciones para el Programa 1977 (BOE de 30 de noviembre). Además de fijar en 150.000 las calificaciones subjetivas para 1977, establece la distribución provincial de 120.000 (destacan 18.675 en Barcelona, 14.400 en Madrid, 7.275 en Sevilla, 6.400 en Cádiz, 5.800 en Málaga y 5.000 en Las Palmas)

para las corporaciones públicas, asociaciones sin ánimo de lucro, fundaciones y cooperativas.

Junto a las ayudas fiscales y subvenciones se concedían, a través del Instituto, ayudas a los adquirentes de viviendas sociales para el pago de cuotas de amortización e intereses de los préstamos concedidos por las Entidades Oficiales de Crédito, la Banca Privada y las Cajas de Ahorro.

Este apoyo se fijó como diferencia entre las anualidades constantes de amortización de los préstamos concedidos y los pagos que debían efectuar los beneficiarios, y que equivalían a anualidades crecientes de amortización variables en cuanto a los años y los tipos de interés, con plazos entre 10 y 25 años y tipos entre 4% y 9% (tabla 30).

Tabla 30. Anualidades de los préstamos cualificados de las viviendas sociales

Tipos	Años	Interés	Tasa de crecimiento de la anualidad de amortización
I	25	4	7
II	20	5	7,5
III	16	6	7,5
IV	12	7	7,5
V	10	9	7,5

Fuente: Orden de 24 de noviembre de 1976

El tipo de préstamo que correspondía a cada beneficiario y que se establecía en la calificación subjetiva, se determinaba de tal forma que la cantidad a desembolsar no podía superar el 25% del precio de la vivienda.

Precios de venta

Los precios de venta de las Viviendas Sociales quedaron fijados en la propia normativa, en función de la localización y del programa familiar.

Respecto a la localización se fijaron 3 grupos de provincias: las de precio de vivienda mayor (A) Madrid y Barcelona, las 3 provincias vascas, Navarra y Zaragoza; las intermedias (B) –28 provincias–; y las 15 de menor precio (C) fundamentalmente en Andalucía, Extremadura y las dos Castillas.

En cuanto al tamaño familiar, en función del número de personas, se establecieron 7 categorías, entre 2 personas (36 m² útiles) y 8 personas (96 m² útiles) (tabla 31).

Tabla 31. Precio de las viviendas sociales

Programa familiar	Superficie útil	Precio (pesetas)		
		Grupo A	Grupo B	Grupo C
N = 2	36	807.840	734.400	660.960
N = 3	46	1.017.060	924.600	832.140
N = 4	56	1.218.680	1.108.800	997.920
N = 5	66	1.415.700	1.287.000	1.158.300
N = 6	76	1.805.120	1.459.200	1.313.280
N = 7	86	1.787.940	1.625.400	1.462.860
N = 8	96	1.964.160	1.785.800	1.807.040

Fuente: Orden de 24 de noviembre de 1976

El precio máximo se revisaba trimestralmente mediante la aplicación de una fórmula polinómica, que tenía en cuenta la variación de los índices del coste de la mano de obra (peso relativo del 40%) y de los materiales (peso relativo del 35%), publicados ambos en el Boletín Oficial del Estado.

Ejecución

En realidad se puede afirmar que ese primer intento de cambiar la política de la vivienda no tuvo éxito.

Una serie de elementos influyeron en ese fracaso. Por un lado, la fuerte subida de los tipos de interés, que pasaron del 10,3 % en 1975 al 17,5% en 1978, y de la inflación que alcanzaba el 24,5% en 1975, con el consiguiente encarecimiento de la vivienda. Se produjo así un fuerte retraimiento de la demanda, que se saldó con un descanso considerable de las viviendas protegidas, que pasan de las 196.466 viviendas terminadas en 1975 a 156.819 en 1978. Por otro lado, se dio la paradoja de que las viviendas del Grupo Primero las financió la banca oficial, mientras que las viviendas sociales de dejaron en manos de la banca privada.

Ello motivó que en enero de 1977 se produjera un *“profundo replanteamiento de la política de vivienda”*³²⁶, retomando el interés y la programación de las viviendas del Grupo Primero, actualizando módulos y estableciendo en la Orden de 22 de enero de 1977 un cupo y plazo abiertos y sin restricciones para este tipo de vivienda.

Además, en verano de 1977 el gobierno de UCD puso en marcha la progresiva asimilación de las Cajas de Ahorros, que canalizaba la mayor parte de financiación privada al sector de la construcción, a la Banca Privada, iniciándose el proceso liberalizador del sistema financiero, reduciendo los coeficientes obligatorios.

Aún con todo, en 1978 se revisaría totalmente la normativa con un nuevo Real Decreto-Ley.

³²⁶ En el preámbulo de la Orden de 22 de enero de 1977 por la que se actualiza el módulo y regula la Promoción de Viviendas del Grupo I de Protección Oficial en el año 1977 (BOE de 25 de enero).

4.2.2. Real Decreto–Ley 31/1978, de 31 de octubre

Unos meses antes de la aprobación de la actual Constitución Española, se publica el Real Decreto–Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de Viviendas de Protección Oficial³²⁷. Poco hacía que, ese mismo verano (julio de 1977) las competencias del Ministerio de la Vivienda habían pasado al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, encomendándose la cartera a Joaquín Garrigues Walker. Soplan nuevos vientos para la política de vivienda.

Constatado el fracaso de las viviendas sociales (únicamente se terminaron 25.172 viviendas calificadas como tales) con el complejo trámite de la calificación subjetiva, se aprueba un nuevo régimen de la política de viviendas en el que se vuelve a la denominación de Viviendas de Protección Oficial.

El Real Decreto–Ley será la última norma de rango legal antes de la descentralización de competencias en materia de vivienda de la Constitución, y junto con el Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre que lo desarrolla, mantendrá su vigencia hasta nuestros días, como norma supletoria de todos los Planes y Programas que se aprobaron posteriormente, pues al ser legislación estatal, no ha podido ser derogada por ninguna de las disposiciones de las Comunidades Autónomas.

El texto legal constata que *“la multiplicidad de regímenes aplicables, la minuciosa regulación sobre los distintos tipos de viviendas y la ausencia de un sistema financiero”* produjeron *“un deterioro progresivo de la oferta de viviendas de protección oficial”*. Y se plantea como objetivo *“la reactivación del sector”* y la *“reducción de las cotas de desempleo alcanzadas”*, partiendo de los principios de *“simplificación administrativa,*

³²⁷ BOE de 8 de noviembre.

máxima liberalización del mercado y ayuda estatal a las familias con unos bajos niveles de renta”.

El Real Decreto apunta lo que habrá de ser la reforma del mercado hipotecario de 1981 –faltan aún tres años– cuando articula un estímulo a la financiación en condiciones privilegiadas *“como transición hacia una nueva concepción del sistema financiero de la vivienda basado en la creación de un amplio mercado de hipotecas”.*

Una de las novedades más relevantes es la apuesta por la construcción de viviendas para arrendamientos, y la distinción entre la promoción de vivienda pública y privada dentro del régimen de protección oficial.

Tipos de vivienda

En un esfuerzo simplificador, se establece una única categoría de viviendas de protección oficial desapareciendo las denominadas Viviendas Sociales y las de Renta Limitada con sus consiguientes grupos.

Se define como Viviendas de Protección Oficial aquellas que tengan las siguientes características:

- Estar destinadas a domicilio habitual y permanente
- Tener una superficie útil máxima de 90 m²
- Estar calificada como Vivienda de Protección Oficial
- Cumplir con las condiciones de precio y renta máximos
- Construirse con arreglo a las normas de diseño y calidad

Calificación

Se mantiene la calificación provisional, simplificando los trámites de calificación provisional de las viviendas a nivel de proyecto, y con silencio positivo en el plazo de un mes; y definitiva, una vez terminadas las obras, después de la inspección correspondiente y comprobación del cumplimiento de requisitos.

Y se suprime, como se ha indicado, la calificación subjetiva del adquirente cuyo trámite presentó muchos problemas.

El régimen legal de protección se estableció en un plazo de 30 años, a partir de la calificación definitiva.

Precio de Venta y Renta

El precio de venta de la VPO se fijó en función de lo que se denominó módulo, que representaba el precio por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial. Este módulo era revisable anualmente mediante fórmula polinómica en función de la variación de los costes de la mano de obra y de los materiales.

El precio de venta se fijó en 1,2 veces el módulo para las viviendas de protección oficial de promoción privada y en 0,9 veces el módulo para la promoción pública. En todo caso, se aplicaba un coeficiente variable en función del Área Geográfica en la que se situaba la vivienda y que eran determinadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Por Orden de 19 de enero de 1979 se establecieron 8 Áreas Geográficas, con sus correspondientes módulos, que variaban entre las 30.000 pesetas para el Área Geográfica Homogénea O₁ –Madrid, Barcelona y sus áreas metropolitanas– y las 22.500 pesetas (un 25% menos) del Área

Homogénea C₂ que correspondía a los municipios menores de 20.000 habitantes de las provincias de Ávila, Badajoz, Cáceres, Ciudad Real, Cuenca, Soria, Teruel y Toledo.

El precio de venta para segundas transmisiones se fijó en el 90% del módulo para los primeros 5 años, el 80% del módulo para los 10 años siguientes y el 70% del módulo para los 15 años siguientes hasta llegar a los 30 años del régimen legal.

El precio de venta se fijaba en la calificación definitiva, aun cuando si el contrato de compraventa era anterior se tomaba como módulo el vigente en el momento del contrato, pudiéndose revisar antes de la calificación definitiva en la misma proporción que se revisara el módulo.

La renta inicial máxima de la vivienda destinada al arrendamiento quedó fijada en la misma Orden Ministerial de 19 de enero de 1979 en el 6% del precio de venta de la vivienda correspondiente.

Régimen de Ayudas

La financiación cualificada a las Viviendas de Protección Oficial adoptó la forma de préstamo con intereses, pudiéndose conceder al promotor un préstamo base cualificado cuya cuantía no fuera superior al 70% del módulo aplicable vigente en el momento de la calificación definitiva (es decir, el 58% del precio de venta). La cualificación de este préstamo consistía en que el tipo de interés era fijado por el Ministerio de Economía y se aplicaban exenciones y bonificaciones tributarias, siendo el plazo de amortización no inferior a 12 años.

Como complemento a esa financiación cualificada, se estableció una ayuda económica personal para aquellos adquirentes con ingresos inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional –es la primera vez

que vincula de esta manera el nivel de ingresos a la ayuda– y que el precio de su vivienda no fuera superior al módulo vigente.

Podían concederse préstamos complementarios al base, con interés, que era variable en función del número de componentes de la vivienda familiar, y por tanto de la superficie de la vivienda.

Asimismo, se estableció la posibilidad de préstamos sin interés que era un porcentaje del préstamo base y se aplicaba a reducir las anualidades de dicho préstamo durante los periodos de amortización.

Ejecución

Durante los tres primeros años de vigencia del Real Decreto–Ley 31/1978, en España se iniciaron un total de 402.500 viviendas protegidas de un total de 820.600 viviendas, lo que representó casi el 50% del total de las viviendas construidas durante ese periodo, y todo ello dentro del descenso en la producción de viviendas protegidas que se había vivido en años anteriores (tabla 32).

Tabla 32. Viviendas protegidas terminadas 1970-1984

Viviendas terminadas 1970-1984	
1970	185.294
1971	190.694
1972	190.414
1973	177.323
1974	175.783
1975	196.466
1976	162.294
1977	164.160
1978	156.819
1979	137.270
1980	126.093
1981	117.081
1982	131.293
1983	135.340
1984	126.173

Fuente: Serie de Trilla (2007)

En esta etapa se produce un descenso en el número de viviendas protegidas terminadas, pasando de las 183.902 viviendas del periodo 1970-1974 a las 127.196 viviendas del periodo 1980-1984, lo que supone una disminución del 30,9% (tabla 33).

Tabla 33. Viviendas protegidas terminadas por quinquenios 1970-1984

1970-1974	183.902
1975-1979	163.402
1980-1984	127.196

Fuente: Serie de Trilla (2007) y elaboración propia

4.3. Los planes de transición

La Constitución Española de 1978 supone un cambio fundamental en el modelo de gestión de la política de vivienda, al otorgar las competencias exclusivas en esta materia a las Comunidades Autónomas³²⁸. Este cambio se introducirá paulatinamente en los planes y programas de vivienda de la década de los ochenta, en un proceso que generó no pocos conflictos competenciales con las Comunidades Autónomas, en la medida en que iban asumiendo las competencias en materia de viviendas.

Además, la política de vivienda hubo de hacer frente a la situación económica, con elevadas tasas de paro e inflación, y especialmente financiera, con el progresivo agotamiento del modelo del Crédito Oficial en un contexto de progresiva liberalización del sistema financiero. Se puso de manifiesto la necesidad de implementar fórmulas para atraer la financiación privada a la promoción de viviendas protegidas, al ir desapareciendo los coeficientes obligatorios de inversión. Era preciso sumar las capacidades de

³²⁸ Para un análisis del marco competencial de la política de vivienda, véase el epígrafe 1.5 de esta Tesis Doctoral.

la banca privada a las de las cajas de ahorro, que tradicionalmente habían participado en la financiación de la política de vivienda. Nacerían así los préstamos cualificados y los convenios con entidades financieras en el marco de los planes de vivienda³²⁹.

Es en estos años cuando el sistema financiero desarrolló un sistema para captar los recursos necesarios para el mercado de la vivienda, en condiciones aceptables de plazos y tipos interés, a partir de la legislación reguladora del mercado hipotecario de 1981³³⁰. Se produjo una diversificación de la oferta de crédito ampliándose a bancos y sociedades de crédito hipotecario, la cuantía de los préstamos hipotecarios se elevó hasta el 80% del valor de la vivienda, se alargaron los plazos de amortización, y se introdujeron los tipos de interés variables. Como consecuencia de estas nuevas condiciones el crédito hipotecario se multiplicó, entre 1982 y 1990, por 4,5 (el saldo del resto de los créditos lo hizo por 2,2)³³¹.

Se producen dos hechos con enorme transcendencia para la política de vivienda, al desaparecer dos de sus actores principales en las últimas décadas: el Instituto Nacional de la Vivienda, que en 1980 se integra en el recién creado Instituto para la Promoción Pública de Viviendas, que acabaría repartiéndose entre las Comunidades Autónomas en el marco del proceso de transferencias; y el Banco de Crédito a la Construcción, integrado en 1982 en el Banco Hipotecario de España, que diez años después, dentro del holding financiero público Argentaria, sería privatizado, poniendo fin al sistema de banca pública.

³²⁹ El epígrafe 2.2.2 de esta investigación ofrece un análisis histórico de este proceso.

³³⁰ Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE de 15 de abril).

³³¹ San Martín, I., "La financiación de la vivienda en España", en *Un siglo de Vivienda Social (1903-2003)*, ed. Nerea, 2003, Tomo II, pág. 259.

En el terreno político, la renuncia de Adolfo Suárez dio paso al breve gobierno de Leopoldo Calvo-Sotelo que, tras la intentona golpista del 23-F, daría paso a la contundente victoria del Partido Socialista en 1982 que auparía a Felipe González a la presidencia. El cambio político no se tradujo, no obstante, en un cambio sustancial en la orientación de la política de vivienda, con la excepción de la fugaz tentativa liberalizadora del mercado de alquiler del Decreto Boyer.

En un escenario de transición territorial –con la construcción del Estado Autonómico–, política y financiera –en el camino hacia un sistema financiero moderno– la política de vivienda de estos años puede también considerarse de transición. La Sentencia del Tribunal Constitucional de 1988 resolvería finalmente el encaje competencial, que se plasmaría en un modelo de gestión de los planes de vivienda.

4.3.1. Plan Trienal 1981-1983

El 7 de noviembre de 1980, se aprueba el Real Decreto 2455/1980 sobre financiación y seguimiento del programa 1981-1983 de construcción de viviendas de protección oficial³³², impulsado por el Ministro de Obras Públicas Jesús Sancho Rof.

“Entre los objetivos políticos fijados por el Gobierno” –puede leerse en el propio Real Decreto– “se encuentra, con carácter prioritario, la superación de la crisis económica generadora de inflación y desempleo. La lucha contra el desempleo, requiere, a corto plazo, un impulso de la construcción de viviendas”.

³³² BOE de 13 de noviembre.

Hay que tener en cuenta que la inflación había llegado al 24,5% en 1975, solo empezó a descender a partir de las medidas del Plan Económico de Urgencia del 1977, y gracias al control de la oferta monetaria del Banco de España. Así, se consiguió frenar el ritmo de crecimiento de los precios, que en 1985 había descendido hasta el 15,2%. Por su parte, en la débil coyuntura económica el paro seguía creciendo: en 1980 era del 11,44 de la población activa según la EPA, y llegaría al 20,75% en 1985.

Junto al objetivo macroeconómico, la política de vivienda pretende también *“estimular al máximo la difusión del acceso a la vivienda de determinadas clases sociales”*, en línea con la nueva política de vivienda social iniciada en 1978.

Este programa se apoya en los cambios normativos de años anteriores, que fijaron el régimen jurídico de las viviendas protegidas, introduciendo cuatro novedades de gran relevancia:

- La posibilidad de establecer *“convenios con las entidades financieras, públicas y privadas, con objeto de subvencionar [...] el tipo de interés de los préstamos que dichas entidades concedan para la financiación de viviendas de protección oficial”*³³³.
- La constitución de una Comisión de Seguimiento del Plan Trienal, presidida por los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y Economía y Comercio, que deberá elevar trimestralmente a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos un informe sobre la evolución y grado de cumplimiento del programa de viviendas.

³³³ Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, artículo primero.

- La introducción de ayudas personales en función de los ingresos familiares, avanzando en el camino de la nueva política social de vivienda de sustituir ayudas a la piedra por ayudas a la persona.
- La regulación de ayudas a la rehabilitación de viviendas que, tras dotarla de protección oficial en el Real Decreto-Ley 12/1980, fue desarrollada por los Reales Decreto 375/1982 y 2555/1982, permitiendo acogerse a los recursos financieros del Plan 1981-1983.

Objetivos

Para interpretar con coherencia la importancia del Plan Trienal, hay que tener en cuenta la situación del sector de la construcción. La producción de viviendas había descendido de forma constante hasta 1980, en que sólo se inician en España 251.000 viviendas, que es la cifra más baja de la década. Este descenso se había iniciado en el año 1973, en el que se superó la cifra de 410.000 viviendas, y no parecía que pudiese frenarse (en siete años, la producción de viviendas había descendido un 38%).

La caída de la actividad era preocupante. Por un lado, no era posible atender las necesidades de vivienda de la población, que se estimaban entre 225.000 y 250.000 viviendas anuales.

Por otro lado, se estaba produciendo un fuerte descenso de la población ocupada en la construcción, que en menos de cinco años se reduce en más de un 17%, con un incremento del paro espectacular que en 1980 llega al 24,7%, afectando también a otros sectores económicos subsidiarios.

Ante esta situación el Plan Trienal se fija como objetivo iniciar, durante el periodo 1981-1983, un total de 571.000 viviendas de protección

oficial, promovidas tanto por la iniciativa privada (un 84%) como pública (un 16%) (tabla 34).

Tabla 34. Objetivos del Plan Trienal 1981-1983

Años	Promoción Privada	Promoción Pública	Total
1981	151.000	30.000	181.000
1982	165.000	30.000	195.000
1983	165.000	30.000	195.000
Total	481.000	90.000	571.000

Fuente: Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre

Financiación

El Real Decreto 2455/1980 fija en 1.375.000 millones de pesetas las necesidades financieras del Plan Trienal 1981-1983, que provendría tanto de los Presupuestos Generales del Estado como de las entidades de crédito, tanto públicas como privadas³³⁴.

A tal fin y, como se ha indicado antes, para incentivar la participación de las entidades de crédito privadas –especialmente de los bancos, que se habían mantenidos alejados de la financiación de la promoción de viviendas, especialmente si eran protegidas– se estableció la fórmula de la financiación cualificada a través de convenios. Se autorizaba al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para establecer convenios con las entidades financieras públicas y privadas, con el objetivo de subvencionar el tipo de interés de los préstamos que las citadas entidades concedieran a la construcción de viviendas de protección oficial (préstamos cualificados).

³³⁴ En el propio Real Decreto 2455/1980 se autorizaba un importe máximo de préstamos subsidiados para 1981 de 635.000 millones de pesetas, y uno recursos presupuestarios de 2.000 millones de pesetas para la subvención de los tipos de interés por parte del Instituto para la Promoción Pública de Viviendas.

Asimismo, se autorizaba al Banco de Crédito a la Construcción y al Banco Hipotecario de España para establecer conciertos con las entidades privadas de crédito, con objeto de conseguir fondos con la misma finalidad.

Aun cuando únicamente existe un solo tipo de vivienda, la VPO del Decreto-Ley de 1978, la naturaleza de los promotores (públicos o privados) y la vía misma de la financiación de la vivienda marcaba una significativa diferencia. Así, las de promoción pública se financiaban íntegramente con fondos del presupuesto del Estado. Se destinaban fundamentalmente a resolver problemas derivados del chabolismo y la infravivienda, acotándose sus beneficiarios en las clases sociales más desfavorecidas, con ingresos máximos entre 1,5 y 1,7 veces el salario mínimo interprofesional (SMI). Las condiciones de pago, muy favorables, permitían un aplazamiento del 95% de la cuantía total, a devolver en 25 años, a un tipo de interés fijo del 5%, en anualidades de amortización crecientes al 4%.

En el caso de las viviendas protegidas de promoción privada, el plazo de amortización era de 12 años más 3 de carencia, a un tipo del 14%, subsidiando el Estado 3 puntos porcentuales para que el beneficiario sólo tuviese que pagar un tipo de interés del 11%, por debajo del nivel del mercado. La cuantía de los préstamos cualificados era del 70% del módulo vigente, de acuerdo con el Real Decreto 3148/1978.

Alrededor del 11% de las viviendas de promoción privada incluían un complemento a la financiación cualificada general, a través de la denominada ayuda económica personal dirigida a la demanda de ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI, consistente en un préstamo sin interés.

Como forma de atraer el capital de las Cajas de Ahorro, se permitió que afectarían, hasta un 5% de los fondos destinados por Ley a las obras benéficas y sociales a la subvención de intereses de los créditos libres para el acceso a la propiedad de las viviendas. Además, podían computar en su

coeficiente de préstamos de regulación monetaria hasta el 40% de los créditos cualificados concedidos en el marco de los convenios.

Ejecución

En base a los resultados del Plan Trienal, sus resultados no pueden sino calificarse de positivos:

- El número de viviendas financiadas fue de 512.200, con un volumen de financiación de 1.112.800 millones de pesetas, lo que representa un 89,7% del objetivo previsto al inicio del Plan, y un 81% del volumen financiero inicialmente estimado.
- El número de viviendas de protección oficial iniciadas durante los tres años 1981–1983 fue de 400.200, lo que representa algo más del 78% de las financiadas (el resto se inició al siguiente año). Ello significó una cierta recuperación del mercado de la vivienda de protección oficial en el periodo.
- El desarrollo del sistema de la ayuda económica personal, con un volumen del 96% de las previstas, significó un paso adelante en el cambio de política de vivienda adquiriendo cada vez un mayor protagonismo las subvenciones personalizadas.

En resumen, el Plan Trienal cumplió con su propósito, contribuyendo a la recuperación de la actividad en el sector de la construcción. Y sobre todo, sentó las bases para la participación de las entidades financieras en la financiación de los planes de vivienda, con la introducción de los convenios para la gestión de los préstamos cualificados, que han llegado hasta nuestros días.

Este fue uno de los principales factores que contribuyeron al éxito del Plan, logrando la favorable respuesta por parte de la banca privada –que

a principios de los 80 tan solo representaba el 30% del crédito a la vivienda— que concedió un 84% del crédito inmobiliario a través de los nuevos convenios, lo que contrasta con el comportamiento de las Cajas —que suponía el casi el 60% del crédito al sector de la vivienda—, para las que los que créditos a través de convenios representaron sólo un 2,4% del total³³⁵. En el balance de los convenios con las entidades de crédito del Plan 1981-1983, las Cajas de Ahorro financiaron el 43,4%, el Crédito Oficial el 31,7%, y la Banca Privada el 24,9%.

4.3.2. Plan Cuatrienal 1984-1987

Próximo a finalizar el Plan Trienal, el nuevo Gobierno socialista de Felipe González, siendo Ministro de Obras Públicas y Urbanismo Julián Campo, decidió plantear su actuación en materia de vivienda protegida a través de otro Plan, en este caso de cuatro años, que aprovechara las experiencias positivas del Trienal e introdujera matices de mayor personalización en las ayudas públicas.

Nace así el Plan Cuatrienal 1984-1987, que seguía básicamente las pautas marcadas por la “nueva política” de viviendas de protección oficial de 1978, y se inscribía en un marco de política global de vivienda a largo plazo, cuyas líneas estratégicas comprendían los siguientes aspectos:

- Personalización de las ayudas del Estado para adquisición de vivienda en función de los niveles de renta y composición familiar. Para ello se sustituye la Ayuda Económica Personal por la subvención personal, además de la subsidiación del tipo de interés de los préstamos.

³³⁵ Blasco Torrejón (1993), pág. 307.

- Ayudas diferenciadas a la rehabilitación de viviendas de tal forma que quedan reguladas de manera independiente en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio nacional y urbano, y cuya financiación queda incorporada y asegurada en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre de actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Subvenciones al arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública, que podían llegar al 50% de la renta que correspondiera en cada caso en función a los ingresos y la composición familiar.

Conviene destacar como novedad respecto al Plan Trienal la introducción del “módulo ponderado”. Esta unidad referencial, en pesetas por metro cuadrado útil –a efectos de fijación de precios de venta y renta, y de las cuantías de los préstamos cualificados–, introducía cierto nivel de indeterminación al fijarse provisionalmente en los momentos iniciales de promoción (calificación provisional de la vivienda protegida), y, definitivamente, al finalizar la vivienda (calificación definitiva). Sólo en ese momento, una vez finalizadas las obras, era posible conocer con exactitud tanto la cuantía del préstamo cualificado como el precio de venta, en función del valor del módulo vigente en dicho momento terminal, lo que suponía un importante inconveniente. A fin de evitarlo, se introdujo la técnica de la “ponderación del módulo aplicable”. El valor del módulo, establecido en el momento inicial de la promoción, se “pondera” por un coeficiente que representa la inflación prevista para los próximos dieciocho meses (plazo medio de edificación). Los posibles errores de cálculo quedarían compensados por la certeza en la fijación *ab initio* de las cuantías de precios y préstamos máximos.

El Plan Cuatrienal consolida la apuesta por las denominadas Áreas de Rehabilitación Integrada³³⁶, cuyo objeto era *“la coordinación de actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico artístico, cultural, ambiental o social”*³³⁷.

La declaración se solicitaba por el Ayuntamiento o Ente Público Territorial competente y se aprobaba por Real Decreto. Se preveía la constitución de Comisiones Gestoras para el seguimiento de las actuaciones en las que estaban representados el Ayuntamiento, la Comunidad Autónoma y el Ministerio.

Desarrollo normativo

El Plan Cuatrienal, desde un punto de vista normativo, se concreta básicamente en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y en las Ordenes de desarrollo de ambos Reales Decretos; posteriormente, los Reales Decretos 1929/1984, de 10 de octubre; 2559/1985, de 27 de diciembre; 709/1986, de 4 de abril; 2569/1986, de 5 de diciembre y 223/1987, de 20 de febrero, modificarían algunos aspectos del Plan.

³³⁶ El Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo, introdujo la posibilidad de dotar de protección oficial a la rehabilitación de viviendas existentes. En su desarrollo, el Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, estableció las condiciones técnicas y financieras con que dicha rehabilitación podía llevarse a cabo. Por otro lado, el Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, arbitó medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos históricos. Las Áreas de Rehabilitación Integral, por tanto, ya aparecen en el Plan Trienal, aunque su aplicación práctica fue limitada.

³³⁷ Real Decreto 2329/1983 de 28 de julio (BOE de 7 de septiembre), artículo 41.

Por otra parte, mediante el Real Decreto 462/1986, de 10 de febrero, se amplió la posibilidad para adquirentes de VPO del Plan Trienal de obtener durante 1986 y bajo ciertas condiciones, subvenciones personales similares a las establecidas para el Plan Cuatrienal.

Objetivos

El Ministerio encargó un informe³³⁸ a un grupo de expertos de cara a la preparación del Plan Cuatrienal. En él se estimaban las necesidades anuales de viviendas principales en un rango entre 250.000 y 310.000 unidades, derivadas de las siguientes causas:

- Déficit inicial: 30.000 viviendas (suponiendo un déficit global inicial de unas 230.000, a enjugar a través de ocho años).
- Crecimiento demográfico: entre 100.000 y 160.000 viviendas.
- Reposición del parque existente: 120.000 viviendas.

A la vista de ello, el Plan cifraba sus objetivos cuantitativos en la construcción o rehabilitación de 250.000 viviendas anuales (tabla 35).

Tabla 35. Objetivos del Plan Cuatrienal 1984-1987

Tipo de Actuación	Promoción Pública
Total Nueva Construcción	230.000
VPO promoción pública	30.000
VPO promoción privada	120.000
Vivienda libre	80.000
Rehabilitación de viviendas	20.000
Total	250.000

Fuente: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

³³⁸ El trabajo corrió a cargo de Santillana del Barrio, A., San Pedro H. A., Furones, L. y Tinaut, J. J., y dio como resultado el *"Informe sobre la financiación del sector viviendas durante el periodo 1984-1986"*, Madrid, mayo de 1983.

Financiación

Para llevar a cabo estos objetivos, se estimaron unas necesidades financieras medias de 350.000 millones de pesetas al año, durante los cuatro años del Plan, es decir, un total de 1.400.000 millones de pesetas (tabla 36).

Tabla 36. Financiación anual prevista en el Plan Cuatrienal 1984-1987

Entidad de crédito	Financiación (millones ptas)	%
Crédito Oficial	120.000	34,3
Cajas de Ahorro	200.000	57,1
Banca Privada	30.000	8,6
Total	350.000	100,0

Fuente: MOPU

Régimen de ayudas a la nueva construcción

Hay que distinguir las ayudas a la nueva construcción de las ayudas a la rehabilitación de viviendas. Las primeras pueden tomar la forma de préstamos cualificados, subsidiación de tipos de interés de los préstamos y subvenciones personales para adquirentes.

a) Préstamos cualificados

Para la concesión de los préstamos se formalizaron convenios con las entidades de crédito públicas y privadas, en los que se fijaba el tipo de interés para los préstamos por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Las Cajas de Ahorro y la Caja Postal podían computar el 43% de los préstamos concedidos al amparo de los convenios en el Coeficiente de Préstamos de Regulación Especial. Este beneficio fue extendido a los Bancos,

excepto al Exterior de España, en relación con el coeficiente de inversión, por el Real Decreto 1929/1984 de 10 de octubre.

El tipo de interés fijado para los préstamos concedidos al amparo de los convenios anuales era inferior al de mercado y la cuantía de los préstamos cualificados era el 75% del módulo ponderado, superior a la establecida en el Plan Trienal (70% del módulo). Para ciertos supuestos especialmente protegidos (VPO para alquiler, promotores sin ánimo de lucro, VPO agrupadas de hasta tres alturas), la cuantía del préstamo podía llegar al 80% del módulo ponderado.

Para las actuaciones de rehabilitación el Real Decreto 2329/1983 posibilitó que los préstamos tuvieran carácter refraccionario en las condiciones y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

El período de amortización de los préstamos cualificados se estableció en 13 años (uno más que en el Plan Trienal) y con unas cuotas de amortización crecientes al 3% anual.

b) Subsidiación de tipos de intereses de los préstamos

Tomando como base los tipos de convenio, se subsidiaba los intereses de los préstamos, tanto en período de carencia (promotores) al 11%, como de amortización, al 14%, diferenciando, en el caso de los adquirentes, en función de sus niveles de ingresos y de los plazos (tabla 37).

Estos tipos subsidiados experimentaron una modificación en 1987, al perder toda subsidiación el tramo superior de ingresos, quedando sus préstamos al tipo de convenio de 1987 (11,75%).

Tabla 37. Tipos de subsidiación en función de los ingresos de los adquirentes

Niveles de ingresos de los adquirentes (en número de veces el SMI)	Tipos subsidiados resultantes
Menos de 2,5	6% (2 años); 8% (3 años); 11% (8 años)
Entre 2,5 y 3,5	8% (5 años); 11% (8 años)
Más de 3.5	11% (5 años); 14% (8 años)

Fuente: Real Decreto 3280/1980, de 14 de diciembre

c) Subvenciones personales

Las subvenciones personales inicialmente se destinaron sólo a los adquirentes de VPO de promoción privada, siempre que el precio máximo de venta de las viviendas no fuera superior a una vez el módulo ponderado y el nivel de ingresos del beneficiario, no fuera superior a 3,5 veces el SMI. La cuantía de las subvenciones difería en función del número de miembros de la familia:

- Familias de hasta 2 miembros: 120.000 ptas.
- Familias de 3 a 4 miembros: 180.000 ptas.
- Familias de 5 o más miembros: 220.000 ptas.

A partir de 1986 fueron establecidas subvenciones personales para los adquirentes de VPO de promoción pública, que pueden relacionarse con la entrada en vigor del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Regímenes y ayudas a la Rehabilitación

Sé fijaron tres regímenes de rehabilitación:

- a) Rehabilitación libre. Cuando se actuaba en cualquier tipo de vivienda.
- b) Rehabilitación protegida de promoción privada. Cuando se actuaba en, al menos, el 70% de las viviendas en un inmueble, se podía obtener la calificación de rehabilitación protegida.
- c) Rehabilitación protegida de promoción pública. Cuando se realizaba por el Estado o por los Entes Públicos territoriales, con cargo a sus presupuestos correspondientes, bien directamente o a través de convenios.

Las actuaciones de rehabilitación podían acogerse a las siguientes ayudas:

- Prestamos con y sin interés

La cuantía de los préstamos no podía exceder de:

- Rehabilitación libre:
 - 50% del Módulo, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto protegible.
- Rehabilitación protegida promoción privada:
 - 60% del Módulo, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto protegible

- Subvenciones

La cuantía de la subvención parcial de los intereses (subsidiación) podía llegar a:

- 3 puntos en actuaciones de rehabilitación libre.
 - 6 puntos en rehabilitación libre de edificios en alquiler incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada.
 - 6 puntos en rehabilitación protegida.
- Subvenciones personales
 - Rehabilitación libre:
 - Adecuación estructural o habitabilidad:
 - 5% del presupuesto protegible para familias con ingresos entre 1,5 y 3,5 veces el SMI, sin exceder de 50.000 ptas.
 - 10% del presupuesto protegible para familias con ingresos menores de 1,5 veces el SMI, sin exceder de 100.000 ptas.
 - Adecuación estructural y habitabilidad
 - 10% del presupuesto protegible para familias con ingresos entre 1,5 y 3,5 veces el SMI, sin exceder de 100.000 ptas.
 - 15% del presupuesto protegible para familias con ingresos menores de 1,5 veces el SMI, sin exceder de 150.000 ptas.

Si la vivienda estaba en régimen de alquiler, las subvenciones podían alcanzar el 5% para actuaciones estructurales o de habitabilidad, sin exceder de 100.000 ptas o el 10% para actuaciones simultáneas estructurales y de habitabilidad sin exceder de 150.000 ptas.

Si no existía préstamo, la subvención podía alcanzar el 20% del presupuesto protegible elevándose en 100.000 ptas. las cuantías máximas.

- Rehabilitación protegida de promoción privada
 - 10% presupuesto protegible para familias con ingresos entre 1,5 y 3,5 veces el SMI, sin exceder de 100.000 ptas.
 - 15% presupuesto protegible para familias con ingresos menores de 1,5 veces el SMI sin exceder de 150.000 ptas.

Vivienda en arrendamiento: 10% del presupuesto protegible sin exceder de 150.000 ptas.

Cuando no existía préstamo, la subvención podía alcanzar el 35% del presupuesto protegible elevándose en 100.000 ptas las cuantías máximas.

Resultados

Desde un punto de vista cuantitativo, el análisis de los datos sobre realizaciones correspondientes al cuatrienio 1984-1987 permite establecer las siguientes conclusiones:

- Las VPO de promoción pública, aparte de su irregularidad a lo largo del Plan, tuvieron un nivel medio anual muy bajo de ejecución: unas 16.200 viviendas, contra el objetivo medio anual propuesto de 30.000. Esta circunstancia es probablemente atribuible tanto a los limitados recursos financieros propios de las Comunidades Autónomas como al establecimiento, por parte de éstas, de unas prioridades de inversión no centradas en la vivienda.

- Las cifras relativas a VPO de promoción privada, reflejan, por el contrario, un elevado nivel de consecución de los objetivos propuestos. El nivel medio de actuaciones anuales se cifró en unas 111.555 viviendas terminadas, prácticamente el 93% de los objetivos inicialmente previstos.
- La evolución de la vivienda libre discurrió en un sentido cada vez más positivo como consecuencia de una situación económica y financiera, en clara recuperación.
- La rehabilitación registró a lo largo del Plan Cuatrienal un cierto crecimiento, si bien estas actuaciones tuvieron características muy heterogéneas.
- La banca, que había aportado un 24,9% de la financiación del Plan Trienal, ante la mejora de la renta de las familias y del sector de la construcción, se inclinó por la vivienda libre, con mayores márgenes, reduciendo su aportación a la financiación del Plan Cuatrienal al 9,1%, espacio ocupado por las Cajas de Ahorro, que pasaron de aportar el 43,4% de los recursos del Plan 1981-1983 al 65,6% de los necesarios para el Plan 1984-1987.

Según los datos disponibles, en torno al 50% de las VPO de promoción privada se destinaron a familias con ingresos no superiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), el 20% a familias con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el SMI y el 30% a familias con ingresos superiores.

Aun cuando el Plan Cuatrienal no establecía, en sentido estricto, objetivos en términos de destinatarios de las viviendas, la documentación oficial relacionada con el Plan incluía una distribución deseada de la VPO de promoción privada por destinatarios según niveles de ingreso, asignando como objetivo anual 25.000 de dichas viviendas a adquirentes con ingresos

no superiores a 2,5 veces el SMI y 95.000 VPO de promoción privada a adquirentes con ingresos superiores. Teniendo en cuenta estas cifras, la asignación final de VPO de promoción privada se concentró con mayor intensidad en adquirentes de bajos niveles de ingresos, por debajo de 2,5 veces el SMI.

Por lo que respecta a las VPO de promoción privada, se fueron acumulando indicios acerca de las desviaciones que se estaban produciendo en cuanto al destino de uso de una parte, aparentemente significativa, como residencias secundarias, destino prohibido por la normativa correspondiente. Fue éste uno de los motivos que determinaron la publicación del Real Decreto 2569/1986, de 22 de diciembre, en el que, entre otros aspectos, se trataba de dificultar este tipo de prácticas ilegales.

4.3.3. Programas 1988-1991

Al finalizar el Plan Cuatrienal 1984-1987 se asistía a un escenario de financiación general a la vivienda notablemente diferente al que predominaba años atrás. Habían aumentado las facilidades para la obtención de préstamos, elevándose notablemente la cuantías en porcentaje del valor tasado de la vivienda. Simultáneamente, los tipos nominales aplicados habían ido descendiendo sensiblemente en relación con los vigentes durante el Plan Trienal y Plan Cuatrienal.

De este modo, por ejemplo, la amortización de un préstamo de la misma cuantía daba lugar por término medio, tras el final del Plan Cuatrienal, a unos pagos anuales inferiores en un 25% a los de principios de la década por lo que, sólo por estas circunstancias, la capacidad de endeudamiento de las familias se había incrementado.

Además, comenzaba a revertir la tendencia depresiva de la economía, con el paulatino despegue de la capacidad económica de la demanda. La inflación, tras los máximos de los primeros años de la democracia, seguía una tendencia bajista (del 15,2% de incremento del IPC en 1980 se reduciría al 8,2% en 1985 y al 6,5% en 1990). Y la mejora de la actividad conseguía disminuir la tasa de desempleo que, de los máximos de 1985 (20,75% en términos EPA), bajaría a 15,72% en 1990. Ante estas perspectivas, las expectativas del mercado apuntaban a un mantenimiento de la tendencia descendente de los tipos nominales de interés en los préstamos para la vivienda.

A su vez, el mercado hipotecario creado con la reforma de 1981, daba muestras de un cierto grado de madurez, lo que permitía suponer que, a través de su progresivo desarrollo y consolidación, iría jugando un papel cada vez más importante en orden a la financiación de la vivienda para grupos sociales cada vez más amplios.

Con Javier Sáenz de Cosculluela al frente de la cartera de Obras Públicas y Urbanismo, *“teniendo en cuenta el contexto económico y financiero”* el Gobierno se plantea establecer un nuevo marco de actuaciones estatales de apoyo a la vivienda *“que tenga en cuenta la nueva situación jurídica y económica”*. En particular *“el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías”* que imponía mejorar la coordinación entre las administraciones competentes en materia de vivienda, en un clima de conflicto con las Comunidades Autónomas que se había traducido en recursos de inconstitucionalidad que pronto resolvería el Tribunal Constitucional.

Se aprueba así el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda³³⁹, que instrumenta unas medidas que *“no tienen una duración*

³³⁹ BOE de 12 de diciembre de 1987. El entrecomillado es del preámbulo.

temporal predeterminada” y cuyo “coste económico puede ser modulado anualmente”.

Los recursos públicos disponibles se concentraron a favor de los segmentos de población con menores ingresos, fijando un límite, a estos efectos, en unos ingresos familiares de 2,5 veces el SMI ponderado.

Surge, en este contexto, el nuevo concepto de “ingresos familiares ponderados”, que se determinaban aplicando a los ingresos brutos consignados en la última declaración de IRPF, una serie de coeficientes ponderadores, en función de:

- Número de miembros de la unidad familiar.
- Número de dichos miembros que contribuyen a generar al menos el 20% de los ingresos familiares.
- Edad, en unidades familiares de uno o dos miembros, (para evitar “penalizar”, en estos casos, a jóvenes y miembros de la tercera edad).
- Relación existente entre el módulo del área geográfica que lo tuviera menor, y el correspondiente a la localidad en la que estuviera ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

El Real Decreto introducía un doble régimen de protección oficial: General, y Especial. Este último era aplicable a las actuaciones llevadas a cabo por promotores públicos para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no excedieran de 2 veces el salario mínimo interprofesional.

En cuanto a la Rehabilitación, se condicionan las ayudas más estrechamente que en la normativa anterior a la situación económica de los perceptores. En el caso de actuaciones en régimen especial, se introduce la

figura de la compra del edificio o vivienda para su inmediata rehabilitación, acogiéndose la operación completa a la financiación cualificada.

Se crea una línea de ayudas (préstamos cualificados subsidiados) para la urbanización de suelo con destino exclusivo a VPO de régimen especial cuyo préstamo cualificado no podía exceder del 5% del módulo ponderado vigente y cuyo plazo de amortización era de 10 años.

El precio de venta no podía exceder del módulo ponderado (1,05 veces dicho módulo cuando la vivienda tenía trastero, 1,10 veces si disponía de garaje, y 1,15 veces cuando la vivienda reunía trastero y garaje). En el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial, el precio de venta no podía superar el 76,5% del módulo ponderado (81% si tenía trastero, 83,5% si tenía garaje, y 88% si disponía de garaje y trastero).

Desarrollo normativo y gestión

A diferencia de los planes plurianuales anteriores, la intervención estatal se instrumenta no mediante un plan plurianual, sino, como se ha señalado, a través de un conjunto de medidas sin duración temporal determinada y cuyo coste económico se fijaría cada año mediante el establecimiento de objetivos máximos de las intervenciones estatales, es decir, mediante Programas anuales de intervención.

Estos programas se apoyan en dos normas: el Real Decreto 1497/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y el Real Decreto 224/1989³⁴⁰, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia

³⁴⁰ BOE de 8 de marzo de 1989.

de vivienda, dictado, entre otros motivos para ajustar la gestión de las ayudas a la Sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional.

Junto al sistema ya muy experimentado de convenios entre la Administración Central y las entidades de crédito públicas y privadas, se establece un sistema de convenios entre la Administración del Estado y las Comunidades Autónomas, a efectos de determinar la distribución de los recursos presupuestarios estatales destinados a ayudas directas de actuaciones protegibles en materia de vivienda. En este contexto, el Real Decreto establece una cofinanciación mínima por parte de las Comunidades Autónomas en materia de subvenciones personales, aspecto que como se analizará posteriormente, dará lugar a una serie de conflictos entre las Administraciones.

Régimen de ayudas

a) Préstamos

Los préstamos tenían como límite el 75% del módulo ponderado vigente en la calificación provisional, el 80% del módulo en el caso de promotores sin ánimo de lucro para viviendas en arrendamiento y el 70% si las viviendas eran de régimen especial.

El tipo de interés era fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda y el plazo de amortización era de 15 años, más 3 de carencia en los préstamos a promotores. Las anualidades de amortización de capital e intereses eran crecientes al 3% anual.

Los adquirentes podían subrogarse en el préstamo del promotor o solicitarlo directamente.

b) Subsidiación

El tipo de interés subvencionado era el 7,5% de interés anual, siendo del 6% para las viviendas de régimen especial, y la concesión de la subsidiación se hacía por un periodo de 5 años, prorrogable por dos periodos más de otros 5 años cada uno, si el beneficiario acreditaba el mantenimiento de las condiciones que le permitieron acceder a las ayudas iniciales. Este sistema de concesión por 5 años prorrogable ha llegado hasta nuestros días.

c) Subvenciones personales

El Ministerio podía conceder subvenciones personales a los adquirentes de VPO en régimen especial por importe del 9% del precio de venta en las viviendas. Asimismo existían subvenciones personales, también del 9% del precio de venta, para los promotores de vivienda en arrendamiento.

En relación con la VPO de régimen general, el Ministerio no otorgaba subvenciones personales, pero exigía que las Comunidades Autónomas concedieran unas ayudas económicas individualizadas por importe del 5% del precio de la vivienda a todos los adquirentes que iban a recibir ayudas de subsidiación por parte del Ministerio.

Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo

Quince meses después del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, que solamente se aplicó al Programa de 1988, se aprobó un nuevo Real Decreto que se aplicó a los Programas de 1989, 1990 y 1991.

Hubo dos razones fundamentales para la aprobación de un nuevo Real Decreto de un plazo tan corto:

La primera fue, tal y como explica la propia exposición de motivos, la publicación de la Sentencia 152/1988³⁴¹, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional que fijaba claramente la distribución de competencias entre la Administración del Estado y las Comunidades Autónomas y que hacía aconsejable modificar aspectos importantes relativos especialmente a la gestión de los Planes y Programas. También influyó el hecho de que, por motivos competenciales –la imposición del Real Decreto 1494/1987 (art. 16.1) a las Comunidades Autónomas de subvencionar el 5% del precio de la vivienda– las Comunidades Autónomas de Cataluña, Islas Baleares, Aragón, La Rioja y Castilla y León hubieran recurrido ese Real Decreto ante el Tribunal Constitucional.

La aprobación del nuevo Real Decreto 224/1989 que derogaba expresamente el anterior, sirvió para que el Gobierno de la Nación se allanara en los conflictos competenciales en trámite, y por tanto se declararan finalizados por Auto del Tribunal Constitucional³⁴².

La segunda razón derivaba del importante descenso de la promoción de viviendas de protección oficial, especialmente las de régimen especial, junto con el fuerte incremento de la vivienda libre, que condujo a introducir modificaciones y mejoras con el objetivo de impulsar la promoción de las VPO. Como señala el texto legal, pese al *“elevado nivel de actividad del subsector vivienda, fiel reflejo de la situación económica general y de las expectativas más estables en el plano laboral [...] la producción de viviendas con destino a domicilio habitual y permanente se encuentra por debajo del nivel que las tendencias demográficas, económicas y sociales requerirían”*.

³⁴¹ Sentencia 152/1988, de 20 de julio (BOE de 24 de agosto).

³⁴² Auto 191/1992 de 30 de junio de 1992 (BOE 10 de julio 1992)

Entre las principales modificaciones de la nueva normativa cabe destacar:

- Se mejoran las ayudas en relación con la promoción de régimen especial:
 - Se amplía el porcentaje hasta el 75% del módulo ponderado (antes era del 70%).
 - Se aumenta el plazo de amortización hasta 20 años con cuotas crecientes al 1,5% anual.
 - Se amplían las ayudas de la subsidiación, reduciendo el tipo aplicable hasta el 5% (antes el 6%) para la vivienda en venta, y hasta el 4% (antes el 4,5%) para viviendas de arrendamiento.
 - La subsidiación al adquirente sería del 5% anual.
- Se estableció, por primera vez las ayudas a la adquisición de viviendas usadas como fórmula dirigida especialmente a las familias de menores ingresos, con los siguientes requisitos:
 - Las viviendas usadas debían tener una superficie no superior a 90 m² útiles.
 - Los préstamos podían alcanzar el 70% del módulo ponderado y el plazo de amortización era de 15 años.
 - La subsidiación era la misma que para las viviendas de protección oficial de régimen general.
- Se ampliaron las ayudas al suelo, pues se incluyó no sólo la urbanización sino también la compra de suelo:
 - La cuantía máxima del préstamo era del 15% del módulo ponderado (suelo y urbanización) y del 5% si era sólo la urbanización.

- El tipo subsidiado era del 5%
 - Se flexibilizaba el régimen de las viviendas futuras, exigiéndose sólo que un 50% de ellas fueran de régimen especial.
-
- Para fomentar la rehabilitación se introdujo la posibilidad de que los promotores privados –en el Real Decreto anterior sólo estaba permitido a los públicos– abordaran actuaciones de rehabilitación que incluyeran la compra de edificios, de forma que los adquirentes de viviendas así rehabilitadas (tenían que ser no mayores de 90 m² útiles) pudieran beneficiarse de ayudas económicas directas similares a las de los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción.
 - Por último, y en relación con la gestión, además de los Convenios con entidades de crédito se formalizaron Convenios Bilaterales en cada una de las Comunidades Autónomas en los que “*se acordarán tanto los recursos financieros a aportar por cada una de las partes en relación con los diferentes tipos de actuaciones protegibles, como los sistemas de coordinación, seguimiento y revisión, al menos anual, del convenio suscrito*”³⁴³.

De esta manera, se cumplía con el reparto de competencias contenido en la citada Sentencia 152/1988 y no se imponía a las Comunidades Autónomas el destino de sus propios recursos.

³⁴³ Artículo 39 del Real Decreto 224/1989, de 8 de marzo

Objetivos y Resultados

Los objetivos de los Programas de 1988, 1989, 1990 y 1991 se fijaban en Órdenes del Ministerio de Obras y Urbanismo en las que, para cada año, se establecía el módulo de cada una de las áreas geográficas y su ponderación, lo que servía para fijar los precios de venta y renta de todos los tipos de vivienda protegida, así como la cuantía de los préstamos y las subvenciones.

Esa misma Orden Ministerial, establecía los objetivos para cada una de las actuaciones protegibles así como el volumen máximo de préstamos.

Así se publicaron las siguientes Órdenes para cada uno de los Programas:

- 1988 – Orden de 15 de enero de 1988 (BOE de 2 de febrero)
- 1989 – Orden de 4 de marzo de 1989 (BOE 9-3-1989)
- 1990 – Orden de 12 de febrero de 1990 (BOE de 17 de febrero)
- 1991 – Orden de 18 de enero de 1991 (BOE de 25 de enero)

En total, las previsiones contemplaban 270.000 actuaciones, con una financiación convenida de 1.243.000, que se traducirían en la construcción de 158.000 viviendas de protección oficial (el 64,9% de régimen especial), la adquisición de 26.000 viviendas usadas, la rehabilitación de 68.000 viviendas y la adquisición de suelo para 18.000 VPO (tabla 38).

Los objetivos fijados en las correspondientes Órdenes Ministeriales servían como cupo de actuaciones financiables con ayudas directas, subsidiaciones y subvenciones, lo que dio lugar a que en algunas líneas, como la VPO de Régimen General, se superaran los objetivos de subsidiación y se concedieran préstamos cualificados sin subvención.

CAPÍTULO 4. PRIMEROS PLANES DE VIVIENDA

Tabla 38. Objetivos de los Programas 1988, 1989, 1990 y 1991

Actuaciones protegibles	1988	1989	1990	1991	TOTAL
VPO Régimen General	40.000	18.000	24.000	25.000	107.000
VPO Régimen Especial	15.000	14.000	10.000	12.000	51.000
Subtotal VPO	55.000	32.000	34.000	37.000	158.000
Adquisición Vivienda usada	---	15.000	6.000	5.000	26.000
Rehabilitación (nº viviendas)	35.000	7.000	13.000	13.000	68.000
Adquisición suelo (nº viviendas)	5.000	5.000	5.000	3.000	18.000
Total actuaciones	95.000	59.000	58.000	58.000	270.000
Financiación convenida (mill. ptas.)	408.000	340.000	240.000	255.000	1.243.000

Fuente: MOPU

Las viviendas de protección oficial iniciadas (calificaciones provisionales) en el cuatrienio alcanzaron las 224.800 (tabla 39), cifra que supone un cumplimiento del 142% de los objetivos previstos.

Tabla 39. Objetivos de los Programas 1988, 1989, 1990 y 1991

Actuaciones protegibles	1988	1989	1990	1991	TOTAL
Promoción Privada	66.800	45.300	35.600	35.500	183.200
VPO Régimen Especial	1.500	2.100	2.500	2.500	8.600
VPO Régimen General	65.300	43.200	33.100	33.000	174.600
Promoción Pública	9.700	11.300	12.900	7.700	41.600
TOTAL	76.500	56.600	48.500	43.200	224.800

Fuente: MOPT y BHE

Este resultado se debe sobre toda a las calificaciones de VPO de régimen general, que superaron ampliamente las cifras previstas, con un grado de cumplimiento del 163% (174.600 viviendas frente al objetivo de 107.000), mientras que las de régimen especial, si sumamos las VPO de promoción pública, teniendo en cuenta que la gran mayoría se acogen a este régimen, se cumplieron razonablemente las previsiones (98%).

Como conclusión, cabe afirmar que, en un contexto de mejora de la financiación y aumento de la renta disponible de las familias, que estaba produciendo un crecimiento notable de la demanda de viviendas libres y un descenso de la construcción de viviendas protegidas, los Programas de los años 1988 a 1991 cumplieron sus objetivos. Y lograron, además, el difícil encaje de la gestión de las competencias de Estado y Comunidades Autónomas en materia de vivienda a través de la fórmula de los convenios de colaboración, abriendo paso a los modernos planes de vivienda que se sucederían.

CAPÍTULO 5. LOS PLANES DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS

5.1. Plan 1992-1995

El Plan 1992-1995 es el primero en elaborarse tras la Sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional, que aclara el reparto competencial en materia de vivienda entre Estado y Comunidades Autónomas. Este Plan recoge los fundamentales cambios en el modelo de gestión de la política de vivienda que se habían introducido en los Programas de vivienda de los años 1989, 1990 y 1991, consolidando el convenio y las Conferencias Sectoriales como principal instrumento de coordinación de la política de vivienda entre administraciones.

De esta manera se instaura un modelo que, sin variaciones fundamentales en su estructura y características diferenciales, se mantendría a través de 6 planes de vivienda sin solución de continuidad hasta el Plan 2009-2012.

Con Josep Borrell al frente del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Consejo de Ministros de 10 de mayo de 1991 aprueba un conjunto de propuestas concretas para el diseño de una nueva política de vivienda, cuyo objetivo principal era facilitar el acceso a la vivienda a quienes no podían hacerlo en las condiciones del mercado.

Para ello, se consideraba preciso abaratar el coste de la vivienda, actuando prioritariamente sobre la oferta, y el coste del suelo, así como disminuir el coste de la financiación necesaria para su adquisición. Además, se buscaba una diversificación de la oferta de vivienda, mediante el desarrollo del mercado de la vivienda en alquiler.

Con este motivo se constituyó un Comité de Expertos³⁴⁴ designado por el Ministerio que, tras siete meses de trabajo, presentó su *Informe para una Nueva Política de Vivienda*³⁴⁵, documento técnico que habría de servir para orientar la política de vivienda en España. El Informe parte de un análisis en profundidad de la situación de la vivienda, y tras analizar los instrumentos y agentes de la política de vivienda, concluye con propuestas concretas que serían la base el Plan 1992-1995.

Durante la elaboración de la normativa, se celebró en Segovia, en julio de 1991, la Conferencia Sectorial de Vivienda³⁴⁶ entre Estado y Comunidades Autónomas, en la que se presentaron las líneas básicas del Plan y se solicitó a las Comunidades Autónomas las aportaciones que considerasen.

Este proceso de colaboración con las Comunidades Autónomas será, a partir de este momento, el procedimiento habitual para la elaboración de los planes. Una idea de la evolución de estas relaciones de cooperación puede obtenerse de la evolución de las reuniones de la Conferencia Sectorial. Si entre 1987 y 1991 se celebraron 3 Conferencias Sectoriales, una media de 0,6 al año, entre 1992 y 2015 se han celebrado 34, es decir, 1,4 por año de media.

³⁴⁴ El Comité de Expertos de Vivienda estaba formado por: Jesús Leal Maldonado (coordinador), Jordi Borja Sebastià, Jesús Gago Dávila, Jacques Hachuel Moreno, Miguel Angel Lasheras, Gustavo Levenfeld, Diego Lozano, Eduardo Mangada, José Miguel Martín Herrera, Ángel Menéndez Rexach, Gonzalo Navarro, José León Paniagua, Fernando Prats Palazuelo, Joan Rafols, Julio Rodríguez López, Oswaldo Román, Javier Russines, Carlos Sotos Pulido, José Justo Tinaut, Fernando Úbeda, Juan Antonio Uribarri, Xavier Valls y Fernando Zamora.

³⁴⁵ *Informe para una nueva política de vivienda*. Comité de Expertos de Vivienda. Coordinador: Jesús Leal. MOPT, enero 1992.

³⁴⁶ La Conferencia Sectorial de Vivienda se constituyó por primera vez el 19 de octubre de 1987. Presidida por el Ministro competente en materia de vivienda y con la participación de los Consejeros del ramo, tiene por objeto "asegurar la necesaria coherencia, coordinación y colaboración entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en materia de vivienda, urbanismo, suelo y edificación, con atención a los principios de lealtad constitucional, cooperación y respeto recíproco en el ejercicio de las competencias que dichas administraciones tienen atribuidas" (Reglamento de Organización y Funcionamiento, 30 de abril de 2013).

En esta línea de participación, por Acuerdo de Consejo de Ministros de 15 de abril de 1992, se crearía la Comisión General para la Vivienda y la Edificación³⁴⁷, con la participación de Gobierno central y Comunidades Autónomas, con el objetivo de revisar de forma coordinada las normas vigentes en esta materia.

Sobre la base del trabajo del Comité de Expertos, el objetivo del Gobierno es *“implantar un nuevo modelo de política de vivienda, en el que se integren las actuaciones de las diferentes administraciones públicas, con el objetivo principal de favorecer el acceso a la vivienda por parte de quienes no pueden hacerlo en las condiciones de mercado”*³⁴⁸.

Los principios del nuevo Plan 1992-1995 se pueden resumir, siguiendo la exposición de motivos de la normativa reguladora, en:

- *“Máxima coherencia a nivel territorial de las actuaciones públicas en materia de suelo y urbanismo con los objetivos en vivienda”.*
- *“Adecuación de la oferta y demanda de viviendas”* mediante el *“desarrollo de suelo urbanizable”*, *“ayudas directas a la compra de viviendas”* y *“la intensificación de las ayudas para la rehabilitación”.*
- *“Atención especial hacia aquellos demandantes de vivienda que acceden por primera vez a la propiedad”.*

³⁴⁷ Real Decreto 1512/1992, de 14 de diciembre, por el que se regula la Comisión General para la Vivienda y la Edificación (BOE de 31 de diciembre).

³⁴⁸ Exposición de motivos del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995 (BOE de 14 de enero de 1992).

- *“Fomento de la oferta de viviendas en alquiler a precios moderados”.*

Es interesante subrayar como, meses más tarde, en mayo de 1993, al introducir algunas modificaciones en la normativa reguladora³⁴⁹ para favorecer la rehabilitación, el Gobierno reconocería que *“la política de vivienda se ha caracterizado en España por conceder una atención prioritaria a la promoción de nuevas viviendas de protección oficial (VPO). Este enfoque puede resultar justificado en presencia de un número muy elevado de nuevos hogares en formación y comporta, además, efectos beneficiosos en cuanto a actividad en el sector de la construcción y a creación de puestos de trabajo. Sin embargo, la política de vivienda ha ido orientándose hacia ayudas diseñadas cada vez más en función de la persona necesitada de vivienda, y menos hacia el sólo estímulo a la construcción de un determinado tipo de viviendas. A favor de esta reorientación pesan argumentos de sobra conocidos: las necesidades de vivienda pueden atenderse a partir del parque ya construido, con un coste significativamente inferior -en la mayoría de los casos- al de las actuaciones de viviendas de protección oficial de nueva construcción. Ello conduce, entre otras cosas, hacia un aprovechamiento más racional del parque inmobiliario actual”.*

Las novedades más importantes del Plan de Vivienda 1992-1995 fueron las siguientes:

- Equiparación plena de promotores públicos y privados, de tal forma que la calificación de una actuación de régimen especial se realizará en función de que los ingresos ponderados de los adquirentes no superen las 2,5 veces el salario mínimo

³⁴⁹ Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo, por el que se regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y se modifican determinados artículos del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre (BOE de 11 de junio).

interprofesional (SMI), con independencia del carácter público o privado del promotor.

- Se amplía el derecho a la subsidiación de los préstamos cualificados a familias con ingresos brutos de hasta 5,5 veces el SMI, con lo que la política de vivienda pierde parte de su carácter social y se alcanza a una amplia clase media.
- Se limita la duración de la subsidiación a un período de cinco años, prorrogables si el beneficiario acredita el cumplimiento de los requisitos, en particular en cuanto a los ingresos, que le dio derecho a la ayuda.
- Se establecen ayudas específicas para el primer acceso a la vivienda, en compra o en alquiler, limitando a 70 m² el tamaño de la correspondiente vivienda en esta modalidad.
- Se fomenta el ahorro previo, estableciendo una subvención para quienes hayan acumulado fondos en cuenta vivienda durante al menos dos años.
- Se definen los ingresos familiares a partir de la base imponible, ponderando factores geográficos, edad y número de miembros.
- Se crean nuevas ayudas a la promoción de vivienda en arrendamiento a precio tasado (hasta ahora sólo existentes para inquilinos con ingresos inferiores a 2 veces el SMI).
- Se prevé, en varias modalidades incluso en rehabilitación, la posibilidad de sustituir la subsidiación de tipo de interés aplicable durante el período de amortización por una subvención inicial equivalente.

- Se crean las ayudas para la adquisición de viviendas libres “a precio tasado”, siempre que no superen un determinado tamaño (120 m²) y un precio máximo por m² útil. La subsidiación será análoga a la establecida para viviendas de protección oficial, con la restricción de que el tipo de interés será, en cualquier caso, el 11% si el tamaño supera los 90 m². Para estas viviendas se fija un precio máximo de venta en Madrid y Barcelona algo más elevado que para el resto del territorio, siempre que la vivienda no supere los 90 m², para incentivar la construcción de viviendas asequibles en esas ciudades.
- Se amplía el cómputo, a efectos de la financiación cualificada para rehabilitación, hasta 120 m².

Desarrollo normativo

El Plan 1992–1995 quedó regulado por el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, que estableció las características de las actuaciones protegibles y sus ayudas correspondientes a las viviendas de nueva construcción. Antes, el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre³⁵⁰, había establecido las características y ayudas a las actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, que fueron mantenidas inalteradas.

Además, el Decreto 726/1993, de 14 de mayo que modificó algunos artículos del Real Decreto 1932/1991, especialmente relativos a las viviendas

³⁵⁰ Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial (BOE de 23 de noviembre).

de precio tasado y sobre todo potenciando, a través de Convenios específicos, las denominadas Áreas de Rehabilitación Integrada.

Actuaciones protegibles y ayudas

1. Vivienda nueva construcción. Régimen general venta y alquiler

a) Préstamo cualificado

- Beneficiarios: promotores y adquirentes, con ingresos inferiores a 5,5 el SMI, por subrogación.
- Plazo: 15 años más 3 de carencia al promotor.
- Cuota de amortización: creciente al 3% anual.

b) Precios Máximos

- Venta: 1,2 veces el Módulo ponderado.
- Renta: 7,5% del Precio Teórico Máximo de Venta (PMV)

c) Subsidiación (tabla 40)

Tabla 40. Tipos subsidiados de los préstamos cualificados en el Plan 1992-1995

Ingresos	Tipo subsidiado	Plazo
< 3,5 SMI	7,50	5 años prorrogable hasta 15
< 4,5 SMI	9,50	5 años prorrogable hasta 15
< 5,5 SMI	11,00	5 años improrrogable
1º acceso < 3,5 SMI	6,50	5 años prorrogable hasta 15
Arrendamiento	7,00	Toda vida del préstamo

Fuente: Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre

d) Subvenciones (sólo para primer acceso en propiedad y viviendas no mayores de 70 m² útiles).

- Vivienda Primer acceso: 5% precio (con cuenta ahorro vivienda: 10% precio máximo de venta de la vivienda).
- Promotores para arrendamiento: 10% precio máximo de venta (si la vivienda no excede de 70m² útiles: 15% precio).

2. *Vivienda nueva construcción. Régimen especial. Venta y alquiler*

a) Préstamo cualificado

- Beneficiarios: Promotores y adquirentes, con ingresos inferiores a 2,5 SMI, por subrogación.
- Cuantía máxima: 80% Módulo ponderado
- Plazo: 15 años más 3 de carencia al promotor.
- Cuota de amortización: crecientes al 1,5% anual

b) Precio máximo

- Venta: 1 vez el módulo ponderado
- Renta: 6,5% precio máximo de venta

c) Subsidiación

- Venta: tipo subsidiado: 5% por 5 años prorrogable hasta 15 años
- Arrendamiento: tipo subsidiado 4%, durante toda vida préstamo

d) Subvenciones

- Venta: 10% precio de venta (15% con cuenta ahorro-vivienda)
- Arrendamiento: 15% precio de venta (25% si menor de 70 m²).

3. *Viviendas de precio tasado*

Son viviendas de precio tasado, las viviendas de protección oficial en segunda o posterior transmisión y las viviendas libres, usadas o de nueva construcción, siempre que su superficie no sea superior a 120 m².

a) Préstamo cualificado:

- Beneficiarios: Adquirentes con ingresos inferiores a 5,5 veces el SMI y si es primer acceso, inferior a 3,5 veces el SMI.
- Cuantía máxima: 70% del valor tasación.
- Plazo: 15 años.
- Cuota de amortización. Creciente al 3% anual.

b) Precio máximo venta

- 1,5 veces el módulo ponderado
- 1,7 veces para viviendas en Madrid o Barcelona)

c) Subsidiación

Igual que las de Régimen General en Venta salvo que la vivienda sea mayor de 90 m², en cuyo caso la subsidiación será del 11%.

d) Subvenciones

Igual que los de Régimen General en Venta.

4. Rehabilitación

4.1. Rehabilitación de edificios

Obras de adecuación estructural, funcional, de remodelación u obras complementarias de edificios de vivienda, con antigüedad superior a 10 años y presupuesto superior a 500.000 ptas. por vivienda.

a) Préstamos

70 % Módulo ponderado

45% Módulo ponderado para obras complementarias

En Áreas de Rehabilitación incremento en un 25%

Plazo: 15 años

b) Subsidiación: tipo subsidiado

Promotores de remodelación: 5% para venta y 4% para alquiler

Usuarios: 6,5 % rehabilitación estructural o funcional

7,5 % otras actuaciones.

c) Subvenciones:

Promotores de remodelación: los mismos que nueva construcción de régimen especial.

Usuarios:

10% presupuesto protegible (se elevó al 20% en 1993)

3% más, en edificios de más de 30 años.

4.2. *Rehabilitación de viviendas*

Obras de adecuación de habitabilidad, ahorro de consumo energético, ampliación espacio habitable y obras complementarias, en viviendas con antigüedad superior a 10 años y presupuesto superior a 500.000 ptas. por vivienda.

a) Préstamos

60% Módulo ponderado en habitabilidad

45% Módulo ponderado en otras actuaciones

En Áreas Rehabilitación pueden incrementarse en un 25%

Plazo: 15 años.

b) Subsidiación: tipo subsidiado

Promotores para rehabilitar: 5% para venta y 4% para alquiler

Usuario: 7,5%, con ingresos inferiores a 3,5 SMI.

c) Subvenciones

Promotores para rehabilitación: las mismas que para nueva construcción en régimen especial.

Usuarios: 10% presupuesto (se elevó al 20% en 1993)

4.3. *Áreas de Rehabilitación Integrada*

El Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo, para estimular la rehabilitación especialmente en ámbitos determinados como conjuntos históricos o áreas degeneradas y a petición de numerosas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, incluyó como programa específico las Áreas de Rehabilitación Integrada, simplificando y mejorando para éstas las ayudas de rehabilitación.

Se exigió un Convenio específico con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, en el que se incorporaría una memoria–programa donde se recogiera, al menos, las actuaciones rehabilitadoras previstas, las correspondientes delimitaciones geográficas, el calendario, la estimación del coste y el desarrollo financiero de la operación. Se posibilitaba la designación de un ente gestor para facilitar el seguimiento y control de las actuaciones.

El Ministerio podía conceder una subvención directa de hasta el 30% del coste total de las actuaciones, sustitutiva del resto de las ayudas que el Plan había asignado a cada actuación de rehabilitación en edificios o viviendas.

Además, se permitía en las Áreas de Rehabilitación no cumplir las limitaciones en cuanto a presupuesto protegible y en cuanto a ingresos de los solicitantes, todo ello para flexibilizar e impulsar la rehabilitación en estas Áreas.

En la práctica, estos cambios supusieron el comienzo real de las Áreas de Rehabilitación Integradas –hasta la fecha reguladas pero sin aplicación efectiva– que, primero en Madrid y Barcelona y luego en el resto de España, han supuesto la mejora, rehabilitación y puesta en valor de muchos cascos antiguos en nuestras ciudades y posteriormente la regeneración de muchos barrios degradados.

5. Suelo

Como novedad, ante la *“necesidad de incrementar la oferta de suelo a bajo costo para facilitar el acceso a la vivienda [...] combatiendo los procesos especulativos”*³⁵¹, se introducen ayudas para la adquisición de suelo

³⁵¹ Exposición de motivos del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre.

y su urbanización con destino a la promoción de Viviendas de Protección Oficial, pudiéndose extender para viviendas de precio tasado (la equivalente a un 43% de VPO) u otros casos (la equivalente al 47% de VPO).

a) Préstamos:

Cuantía máxima: el coste de la inversión

Plazo: 6 años incluido 3 máximos de carencia

b) Subsidiación:

6 puntos inferior al contratado

Podía sustituirse por una subvención del 15% del coste de la inversión.

Objetivos y resultados

La tabla 41 presenta los objetivos iniciales previstos en el Plan 1992–1995 en los Convenios firmados con las Comunidades Autónomas, y los objetivos financiados en el conjunto del Plan.

Del examen del cuadro se pueden establecer las siguientes conclusiones.

- El Plan 1992–1995 en su conjunto tuvo un notable éxito. Se financiaron 594.648 actuaciones (vivienda + suelo) frente a la 494.109 inicialmente previstas, lo que supone un grado de cumplimiento del 120,35%.
- En relación con la vivienda protegida de nueva construcción, puede afirmarse que las de régimen especial, destinadas a las familias con menores ingresos y con mayores ayudas, tuvieron un éxito muy notable pues llegaron a financiarse 67.461 viviendas a un ritmo de más de

16.000 viviendas al año, cuando en los años precedentes se financiaba en el entorno de 2.000 viviendas al año.

Tabla 41. Objetivos convenidos y financiados Plan 1992-1995

LÍNEAS DE AYUDAS	OBJETIVOS CONVENIDOS (A)	OBJETIVOS FINANCIADOS (B)	GRADO DE CUMPLIMIENTO (B)/(A)
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	255.068	311.025	121,94
Vivienda Protegida de nueva construcción en venta	219.348	296.239	135,05
Régimen especial	32.910	67.461	204,99
Régimen general	186.438	228.778	122,71
Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	35.720	14.786	41,39
2. Adquisición de vivienda usada (VPT)	91.265	131.460	144,04
3. Rehabilitación	54.450	51.744	95,03
Areas	0	16.131	-
Edificios y viviendas	54.450	35.613	65,4
4. Suelo (en nº de viviendas protegidas)	93.326	100.419	107,6
T O T A L E S			
1. TOTAL VIVIENDAS	400.783	494.229	123,32
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	93.326	100.419	107,6
3. TOTAL VIVIENDAS + SUELO	494.109	594.648	120,35

Fuente: MOPT

- La vivienda protegida de régimen general también tuvo un buen comportamiento, 228.778 viviendas, a un ritmo de más de 57.000 viviendas al año, muy superior a la media de años anteriores que estaba en unas 40.000 viviendas al año.
- El alquiler tuvo muy mala respuesta cumpliéndose sólo el 41,39% de los objetivos previstos, financiándose un total de 14.786 viviendas frente a las 35.720 viviendas previstas inicialmente.

- El Suelo y la Rehabilitación tuvieron un comportamiento aceptable: 107,60% de ejecución para el Suelo y 95,03% para la rehabilitación, destacando las Áreas de Rehabilitación que aunque se incorporaron 2 años más tarde, llegaron a sumar 16.131 viviendas lo que supuso más del 30% de las viviendas rehabilitadas con financiación estatal.

5.2. Plan 1996-1999

Durante 1995, último año de vigencia del Plan 1992-1995, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, bajo la dirección de Josep Borrell, trabajó en la elaboración de un nuevo Plan de Vivienda que, teniendo en cuenta la experiencia del anterior, intentara redefinir aquellos aspectos susceptible de mejora.

En primer lugar, presentó a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 7 de septiembre de 1995 un documento denominado *“Líneas Básicas de la Política de Vivienda y Suelo para el periodo de 1996-1999”* que sirvió para elaborar un esquema normativo y financiero para ese periodo.

Posteriormente se celebró en Ávila, los días 23 y 24 de noviembre de 1995, la Conferencia Sectorial de Vivienda en la que el Ministerio y las Comunidades Autónomas acordaron *“prolongar la vigencia del actual marco normativo de política de vivienda, con ciertas modificaciones”* y *“establecer medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996–1999, con la posibilidad de revisiones anuales de las mismas, si hubiera acuerdo al respecto entre el Ministerio y las Comunidades Autónomas”*.

Fruto de ese acuerdo se aprueba el Real Decreto 2190/1995³⁵², de 28 de diciembre, que regulará el Plan de Vivienda 1996-1999.

Como establece el propio texto normativo *“el nuevo marco normativo y financiero para 1996–1999 supone, básicamente, el mantenimiento del vigente en 1992–1995, si bien con una serie de modificaciones de carácter cualitativo en orden a mejorar la eficacia social de las actuaciones y, en particular para mejorar los mecanismos de apoyo a la vivienda en alquiler, a la rehabilitación y al desarrollo de suelo destinado preferentemente a viviendas protegidas”*.

En base a ello se exponen a continuación las principales novedades ya que el grueso del marco normativo permaneció inalterable.

Cofinanciación de Viviendas de Promoción Pública

El nuevo Real Decreto abre una nueva línea de ayudas como es la posibilidad, inédita hasta entonces, de que el Estado cofinancie las viviendas de protección oficial de promoción pública de las Comunidades Autónomas.

Requisitos

- Los destinatarios debían reunir unos ingresos ponderados que no excedieran de 2,5 veces el SMI.
- La superficie útil máxima de las viviendas no podría exceder de 70 m² útiles o de 90 m² útiles, si la unidad familiar constaba de 4 o más miembros.

³⁵² Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999 (BOE de 30 de diciembre).

Ayudas

- Si la vivienda era en arrendamiento, con un mínimo de 10 años, la subvención alcanzaba el 40% del coste, computándose éste como el 90% del módulo ponderado vigente.
- Si las viviendas era en venta, la ayuda suponía el 25% del coste computado de igual forma.

Mejora de las ayudas en las Áreas de Rehabilitación

A la vista del éxito de las Áreas de Rehabilitación que se habían iniciado en 1993 como actuaciones protegibles, el nuevo Plan mejora el marco normativo para estas Áreas estableciendo:

- La necesidad de realizar una memoria–programa más exhaustiva, incorporando información especial sobre el porcentaje de familias con ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI, sobre edificios con posibilidades de destinarlos al alquiler y sobre la estimación de costes, desarrollo financiero y viabilidad de la operación.
- Se aumenta la subvención hasta el 40% (antes era el 30%) del coste total de la actuación de rehabilitación de edificios y viviendas, manteniéndose la subvención del 25% del coste del equipamiento comunitario.

Mejora de las ayudas al suelo para VPO

El Plan trató de impulsar la creación de suelo urbanizado destinado a la construcción de Viviendas de Protección Oficial mediante:

- La mejora de la cuantía del préstamo que, no pudiendo superar el coste de las actuaciones, se fijaba en el 15% del producto de la superficie edificable por el precio máximo de venta por m² útil de la vivienda de protección oficial de régimen general. De esta forma, y de esta manera indirecta, se fijaba como precio máximo del suelo urbanizado, el 15% del precio de venta de la vivienda
- El establecimiento de una nueva línea de ayudas de suelo dirigida a la formación de patrimonios públicos de suelo que, aunque ya existía en el anterior Plan 1992–1995, no había funcionado. Para ello, se amplió a 12 años el plazo de amortización y se elevó el tipo de subsidiación hasta 6 puntos inferior (antes 4) del contratado, y nunca por debajo del 4% anual.

Nuevas tipologías con acceso a funcionarios y ayudas

Por último aparecen como novedad en el Plan 1996–1999 la posibilidad de incorporarse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda de protección oficial a:

- Viviendas calificadas como protegibles por las Comunidades Autónomas, destinadas a arrendamiento u otra forma de explotación justificada por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la residencia colectiva, y destinada preferentemente a colectivos específicos como los jóvenes o la tercera edad. La superficie, a efectos de cómputo, no podía exceder de 50 m² útiles. Las ayudas eran las correspondientes a la vivienda de protección oficial de régimen general.
- Viviendas que constituyan experiencias piloto en orden a la racionalización de la edificación, mediante nuevas técnicas

constructivas que mejoren el uso del agua y fomenten un menor consumo energético.

Desarrollo normativo

La regulación del Plan 1996–1999 se realizó a través del Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre.

No obstante, el nuevo Gobierno del Partido Popular surgido de las elecciones de marzo de 1996, presidido por José María Aznar y con Rafael Arias Salgado al frente de Ministerio de Fomento, aprobó dos Reales Decretos que modificaron el Real Decreto 2190/1995.

Primero, el Real Decreto 1377/1996, de 7 de junio³⁵³, exigió que las subvenciones del propio Plan 1996-1999, o en su caso, de las Comunidades Autónomas, a los beneficiarios de las actuaciones protegibles, fueran destinadas a rebajar la cuantía del préstamo concedido, a través del ingreso directo en la entidad financiera, que lo aplicaría a disminuir el capital pendiente de amortizar del préstamo.

Posteriormente el Real Decreto 1/1997, de 10 de enero³⁵⁴, admitió la posibilidad de que los promotores o, en su caso, los vendedores, percibieran las subvenciones correspondientes si ellos hubieran descontado, en caso de venta, la cuantía de la subvención de la aportación inicial a realizar por los adquirentes o adjudicatarios. Asimismo matizó también que las subvenciones concedidas a promotores de viviendas para alquiler, no necesariamente

³⁵³ Real Decreto 1377/1996, de 7 de junio, de medidas económicas de liberalización (BOE de 8 de junio).

³⁵⁴ Real Decreto 1/1997, de 10 de enero, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999

tenían que destinarse a reducir el capital pendiente de amortizar, pudiendo el promotor recibir directamente la subvención.

Objetivos y Resultados

El Plan 1996- 1999 tuvo realmente una vigencia de 2 años ya que, aunque no fue derogado hasta el Real Decreto 1186/1995 de 12 de junio, la Disposición Transitoria Segunda de este Real Decreto permitió a todas las actuaciones formalizadas desde el 1 de enero de 1998 incorporarse al Plan 1998–2001. Por tanto, la vigencia de hecho del Plan 1996–1999, quedó reducida a los ejercicios 1996–1997.

Del análisis de los objetivos convenidos y financiados se pueden sacar las siguientes conclusiones (tabla 42):

- El Plan tuvo un más que aceptable comportamiento, ya que se financiaron 370.101 actuaciones (viviendas + suelo) frente a las 329.763 inicialmente convenidas, lo que supuso un grado de cumplimiento del 112,23%.
- La vivienda protegida de nueva construcción para venta tuvo un éxito notable, con 182.518 viviendas financiadas (a un ritmo de más de 90.000 anuales).
- Sin embargo, y pese a los esfuerzos del Gobierno, la vivienda de nueva construcción en alquiler no llegó a los objetivos previstos, financiándose 9.064 viviendas, lo que supuso un grado de cumplimiento del 76,54%.
- El nuevo programa de cofinanciación de la promoción pública fue un auténtico fracaso. Solamente se financiaron 846 viviendas, de régimen

de alquiler, con un porcentaje total de cumplimiento respecto a los objetivos convenidos del 37,15%.

- La adquisición de vivienda usada tuvo un comportamiento aceptable, financiándose un total de 70.812 actuaciones lo que supuso un grado de cumplimiento del 107,70%.

Tabla 42. Objetivos convenios y financiados Plan 1996-1999

LINEAS DE AYUDAS	OBJETIVOS CONVENIDOS (A)	OBJETIVOS FINANCIADOS (B)	GRADO DE CUMPLIMIENTO (B)/(A)
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	168.841	192.428	113,97
Vivienda Protegida de nueva construcción en venta	154.722	182.518	117,97
Régimen especial	31.959	50.026	156,53
Régimen general	122.763	132.492	107,93
Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	11.842	9.064	76,54
Cofinanciación de VPO de promoción pública en alquiler	2.277	846	37,15
Venta	914	0	0
Alquiler	1363	846	62,07
2. Adquisición de vivienda usada (VPT)	65.752	70.812	107,7
3. Rehabilitación	36.654	56.154	153,2
Areas	8.848	18.007	203,51
Edificios y viviendas	27.806	38.147	137,19
4. Suelo (en nº de viviendas protegidas)	58.516	50.707	86,65
T O T A L E S			
1. TOTAL VIVIENDAS	271.247	319.394	117,75
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	58.516	50.707	86,65
3. TOTAL VIVIENDAS + SUELO	329.763	370.101	112,23

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

- La Rehabilitación tuvo un éxito destacable, especialmente las Áreas de Rehabilitación en las que se financiaron 18.007 viviendas, más del

doble de lo convenido. El total de actuaciones de Rehabilitación (56.154 viviendas) supuso un grado de cumplimiento del 153,20%.

- Por último el Suelo no tuvo la respuesta adecuada. Sólo el 86,65% de lo inicialmente convenido fue financiado.

Pese a los buenos resultados del Plan, se produjo una pérdida de peso muy importante de la vivienda protegida y un repunte espectacular de la vivienda libre, con el inicio de la década de crecimiento 1996-2006, ante las expectativas de ingreso de España en la Unión Monetaria y la mejora del empleo. En los años 1996 y 1997, se iniciaron en España un total de 482.000 viviendas libres frente a las 192.000 viviendas protegidas, lo que significa que las viviendas protegidas supusieron el 28% del total de viviendas iniciadas.

5.3. Plan 1998-2001

A mitad de la primera Legislatura de José María Aznar, coincidiendo prácticamente con la aprobación de la nueva Ley del Suelo y Valoraciones de 1998³⁵⁵, se aprueba un nuevo Plan de Vivienda 1998–2001. Es la primera vez en la historia de los planes de vivienda que se deroga un Plan en mitad de su ejecución, ante las disfunciones que estaban produciéndose por la incapacidad del plan de ajustarse a los rápidos cambios del entorno.

Rafael Arias Salgado, Ministro de Fomento, encarga al Director General de Arquitectura y Urbanismo, Fernando Nasarre la preparación del Plan. Tras reconocer que *“la vivienda constituye un sector económico de gran importancia, y además de profunda transcendencia y repercusión social”*, el

³⁵⁵ Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE de 14 de abril).

gobierno explica las razones de sustituir el plan anterior. Merece la pena rescatar las explicaciones que figuran en el Real Decreto 1186/1998³⁵⁶ por el que aprueba el Plan 1998-2001:

“La evolución de la que ya había empezado a dar muestras el sector financiero crediticio desde los primeros años de la década, no ha hecho sino acelerarse continuamente hasta desembocar en una situación de amplia oferta, cuantitativa y por modalidades de préstamos hipotecarios, a unos tipos de interés históricamente desconocidos por su reducido nivel en comparación con épocas anteriores.

Simultáneamente, las circunstancias generales de la economía española han experimentado una notable mejoría.

Todos estos factores, que están íntimamente relacionados con la política económica general llevada a cabo en orden al cumplimiento por parte de España de los criterios de convergencia exigidos para el acceso a la Unión Económica y Monetaria europea, configuran un entorno económico-financiero tan profundamente modificado respecto al que podía ser previsible en la época de aprobación del vigente marco de medidas estatales de financiación cualificada a la vivienda protegible para el período 1996-1999, que el Gobierno considera absolutamente conveniente introducir, a su vez, las modificaciones pertinentes en dicho marco estatal de ayudas financieras a la vivienda.”

El Plan se fija como objetivo mejorar la estructura del mercado de la vivienda, facilitando a las familias con ingresos medios y bajos el acceso a la primera vivienda en propiedad, fomentando la oferta de viviendas en alquiler y estimulando la actividad rehabilitadora del parque residencial existente. Y se propone, además, contribuir a garantizar y mantener un nivel adecuado de actividad y empleo en el subsector vivienda.

Las principales novedades del Plan 1998-2001 son:

³⁵⁶ Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 (BOE de 26 de junio). La cita es del preámbulo.

- Además de las tradicionales VPO de nueva construcción, se financian viviendas protegidas, calificadas por las Comunidades Autónomas, siempre que su superficie útil no excediera de 90 m² ni su precio superara en más de un 25% el de las VPO (las denominadas Viviendas de Precio Tasado, Grupo B).
- Se refuerza la financiación para la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento.
- Se potencia y amplía la figura del primer acceso a la vivienda en propiedad: aumento de la superficie útil hasta 90 m² (desde los 70 m²), y tratamiento flexible de la duración del préstamo en caso de desempleo.
- Se modificaba el concepto de subsidiación de los préstamos cualificados, definiéndola como porcentaje de los pagos que ha de efectuar el prestatario, no sólo de los intereses, sino de la cuota de amortización, capital más intereses. Se crea, además, la figura del subsidio reforzado (doble cuantía de la subsidiación que hubiera correspondido), que permitía garantizar la percepción de una ayuda estatal específica a familias numerosas, o con algún miembro afectado de discapacidad.
- Se introduce el Precio Básico Nacional en sustitución del sistema de módulos y ponderaciones. Los precios máximos de las viviendas protegidas se fijan partiendo de este precio básico a nivel nacional, 98.500 ptas./m² útil, en torno al cual las Comunidades Autónomas disponían de una banda de fluctuación del +15/-20%, para adecuarlos a las particularidades de cada territorio. En 2001 la banda de fluctuación se incrementó hasta el +25/-25%.

- La fijación del tipo de interés de los préstamos cualificados se realiza a través de un sistema de concurrencia de ofertas por parte de las entidades de crédito interesadas, lo que permitió fijar un tipo de interés efectivo inicial de equilibrio, modificado periódicamente según la normativa del Plan.
- A partir de 2001, el Real Decreto 115/2001³⁵⁷, de 9 de febrero, introdujo la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, que consistiría en una subvención cuya cuantía era un porcentaje (que podía llegar al 15%) del precio de venta de la vivienda que se hacía efectiva en el momento de la compra.

Desarrollo normativo

El Plan 1998-2001 se aprueba, como se ha señalado, por Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

Posteriormente se aprobó el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, que además de establecer la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), ya comentada, introdujo algunas pequeñas modificaciones entre las que destacan:

- Incrementa el precio básico en un 2% desde 98.500 ptas./m² hasta 100.500 ptas./m².
- Incrementa las bases de fluctuación de las Comunidades Autónomas para fijar los precios máximos hasta +25/-25%, en lugar de +15/-20% hasta entonces vigente.

³⁵⁷ Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001, y se establece la ayuda estatal directa a la entrada (BOE de 10 de febrero).

- Incrementa el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen especial, dejándolo en el 90% del precio máximo de venta en lugar del 85% vigente hasta entonces.
- Incrementa las ayudas a la producción de suelo urbanizado para viviendas de protección oficial, reduciendo en primer lugar el porcentaje mínimo de viviendas protegidas (del 60% al 50%), aumentando la subvención (del 6% al 10%), que podía llegar al 13% del préstamo, cuando el porcentaje de VPO alcanzaba el 75%.

Actuaciones protegibles y ayudas

1. Viviendas protegidas de nueva construcción

1.1. Viviendas para venta o uso propio

a) Préstamos cualificados:

Cuantía máxima: 80% precio máximo venta.

Duración: 3 años de carencia (promotores) + 20 años amortización.

b) Subsidios de préstamos:

Con carácter general (tabla 43):

Tabla 43. Subsidiación de préstamos Plan 1998-2001

Niveles de ingresos (millones de pesetas)	≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
Subsidiación de la cuota (%)	15	10	5
Duración máxima de la subsidiación (años)	15	10	5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Para viviendas de precio tasado (hasta un 25% de precio, tabla 44):

Tabla 44. Subsidiación de préstamos de VPT Plan 1998-2001

Niveles de ingresos (millones de pesetas)	≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5
Subsidiación de la cuota (%)	10	5
Duración máxima de la subsidiación	10	5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Subsidio reforzado de préstamos: Consiste en el abono del doble de la cuantía de la subsidiación, en caso de primer acceso a la propiedad (tabla 45):

Tabla 45. Duración del subsidio reforzado del préstamo (años) Plan 1998-2001

Niveles de ingresos (millones de pesetas)	Con cuenta vivienda	Sin cuenta vivienda
≤ 2,5	3	2
> 2,5 ≤ 3,5	2	1

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

c) Subvenciones:

Para adquirentes, de VPO de régimen especial cuando se trate de primer acceso en propiedad.

Cuantía: 5% del precio total de la vivienda.

1.2. Viviendas para alquiler

Existían 2 tipos: a 25 años ya 10 años, dependiendo de la duración del préstamo.

a) Préstamos cualificados:

- Cuantía máxima: 80% del precio teórico máximo de venta
- Duración: 3 años de carencia más 10 o 25 años.

b) Subsidios de préstamos al promotor (tabla 46):

Tabla 46. Subsidios préstamo cualificado al promotor para alquiler. Plan 1998-2001

Periodo de amortización (años)	25		10	
Subsidiación de la cuota (%)	50	40	30	20
Duración máxima de la subsidiación	5 primeros	6º al 10º	5 primeros	6º al 10º

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En periodo de carencia, la misma subsidiación que los 5 primeros años de amortización.

c) Subvenciones:

Viviendas menores de 70 m²: 15% precio máximo de venta.

d) Renta:

Viviendas a 25 años: 5% precio máximo de venta.

Viviendas a 10 años: 7% precio máximo de venta.

1.3. Cofinanciación de viviendas de promoción pública

Requisitos

- Viviendas calificadas como de promoción pública.
- Destinatarios: ingresos \leq 2,5 millones de pesetas.
- Superficie útil máxima: 70 m² (90 m² si 4 o más miembros)
- Deberán destinarse a este uso al menos 10 años

Subvención estatal máxima

- Alquiler: 30% del coste computable.
- Venta: 20% del coste computable.

2. Adquisición protegida de otras viviendas ya construidas

Ámbito

- Compra de viviendas, en segunda o posterior transmisión, cuya superficie útil no podrá exceder de 120 m².
- Adquisición de vivienda libres de nueva construcción, con el mismo límite de superficie útil, cuando haya transcurrido un plazo de 2 años, como mínimo, entre el final de obra y la fecha de compra.

Financiación cualificada

- Las mismas condiciones que los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegibles de nueva construcción, incluyendo lo relativo a subsidiación.

3. *Rehabilitación*

3.1. *Áreas de rehabilitación*

- Hasta el 40% del coste de rehabilitación de edificios y viviendas, con un coste estatal medio por unidad de vivienda que no exceda de 600.000 pesetas.
- Hasta el 25% del coste de la urbanización y reurbanización, incluyendo las obras de demolición, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25% de la subvención que corresponda por rehabilitación de edificios y viviendas.
- Convenios Bilaterales específicos para seguimiento de actuaciones.

3.2. *Rehabilitación de edificios*

Actuaciones protegibles: adecuación funcional o estructura, con los siguientes requisitos:

- Antigüedad del edificio: más de 10 años.
- Coste máximo m² útil: 70% del precio máximo vivienda protegida nueva, o el 80% de dicho precio máximo en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

Estas actuaciones de rehabilitación podrán acogerse a préstamos cualificados y tendrán derecho a subsidiación o subvención:

a) Préstamo cualificado:

- Por un máximo del 70% del precio máximo vivienda protegida, o el 80% de dicho precio máximo en el supuesto de su inmediata rehabilitación.
- Duración máxima: 3 años de carencia más 20 años de amortización.

b) Subsidiación:

- Arrendatario o propietario con ingresos de hasta 5,5 millones de pesetas: 20% de la cuota.
- Titular del préstamo de viviendas con prórroga forzosa (sin límite de ingresos): 20% de la cuota.

c) Subvención como alternativa (siempre que se renuncie a la subsidiación):

- 10% del presupuesto protegido sin superar 200.000 ptas/vivienda.
- 15% adicional con límite de 300.000 ptas/vivienda (350.000 ptas/vivienda, si el titular tiene más de 65 años) a titulares cuyos ingresos no excedan de 3,5 millones de pesetas.
- 25% adicional con límite de 400.000 ptas/vivienda, a promotores de la rehabilitación que sean propietarios de una o más viviendas arrendadas con contrato sujeto a prórroga forzosa.

3.3. *Rehabilitación de viviendas*

Actuaciones protegibles: adecuación de habitabilidad, con los siguientes requisitos:

- Antigüedad del inmueble: más de 10 años
- Coste máximo por m² útil: 50% del precio máximo de venta de una vivienda protegida de nueva construcción.

a) Préstamo cualificado:

Cuantía máxima m² útil: 50% precio vivienda protegida.

Plazo: 1 año de carencia más 10 años de amortización.

b) Subvención: ingresos inferiores a de 3,5 millones de pesetas.

- Cuantía máxima: 25% coste, sin exceder de 400.000 pesetas.
- Vivienda arrendada con prórroga forzosa: 35% presupuesto protegido, sin exceder de 550.000 pesetas.
- Si el titular es mayor de 65 años: 35% presupuesto protegido, sin exceder de 550.000 pesetas.

4. *Suelo*

- Actuaciones protegidas
 - Urbanización de suelo para su inmediata edificación incluyendo, en su caso, la previa adquisición del mismo.
 - Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos dependientes de cualquier administración pública.

- El destino del suelo será ante todo para promover viviendas protegidas de nueva construcción: al menos el 60% de su edificabilidad se destinará a ello.

a) Préstamos

- Cuantía máxima:
 - En caso de urbanización: 9% precio máximo de venta/m² útil de una vivienda protegida de nueva construcción, multiplicado por la superficie edificable.
 - Si la actuación incluye adquisición: 15% del PMV
 - Para patrimonios públicos de suelo: 6% del PMV
- Duración máxima: 4 años en caso de urbanización y 12 años en el de patrimonios públicos.

b) Subsidiación:

- 6% de la cuota durante toda la vida del préstamo (incluyendo periodo de carencia).

c) Subvenciones

Si el promotor renunciara al préstamo, subvención de hasta el 10% del máximo que hubiera podido obtener.

Objetivos y Resultados

Del examen de los objetivos convenidos y financiados del Plan 1998-2001 (tabla 47) pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- El conjunto del Plan tuvo un comportamiento que se puede calificar sólo de aceptable, pues el grado de cumplimiento alcanzó únicamente el 84,17%.
- La vivienda protegida de nueva construcción para venta sólo alcanzo el 64,23% de los objetivos iniciales, sin destacar ninguna de las 3 líneas: régimen general, régimen especial o la denominada VPT.
- Se superaron los objetivos iniciales de vivienda de nueva construcción para alquiler, aunque hay que constatar que lo inicialmente previsto era realmente escaso: sólo 2.400 de promoción privada y 470 de promoción pública. Los resultados finales fueron 11.387 de viviendas de alquiler de promoción privada (117,96%) y 660 viviendas de alquiler de promoción pública (34,99%).
- Las ayudas a la adquisición de vivienda usada no llegaron a los objetivos iniciales. Sólo se financiaron el 55,04% de lo previsto.
- El suelo tuvo un comportamiento irregular. La promoción privada tuvo un comportamiento aceptable, con un grado de cumplimiento del 75,60%, y en cambio la Formación de Patrimonios Públicos de Suelo, aun cuando se previeron 11.028 viviendas, no se llegó a financiar ninguna actuación.
- Por último, el mayor éxito lo tuvieron las actuaciones de Rehabilitación, tanto en Áreas de Rehabilitación Integrada (172,63%), como en Edificios y Viviendas (193,35%). Gracias al Plan 1998-2001 se financió la rehabilitación de un total de 148.133 viviendas, casi el doble de las inicialmente previstas.

Tabla 47. Objetivos convenidos y financiados Plan 1998-2001

LINEAS DE AYUDAS	OBJETIVOS CONVENIDOS (A)	OBJETIVOS FINANCIADOS (B)	GRADO DE CUMPLIMIENTO (B)/(A)
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	281.814	185.648	65,88
Vivienda Protegida de nueva construcción en venta	270.275	173.601	64,23
Grupo A (régimen general)	163.890	100.715	61,45
Grupo B (viv. Propias CCAA)	60.795	41.700	68,59
Grupo C (régimen especial)	45.590	31.186	68,41
Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	9.653	11.387	117,96
A 10 años	4.132	4.221	102,15
A 25 años	5.521	7.166	129,80
Cofinanciación de VPO de promoción pública en alquiler	1.886	660	34,99
Venta	537	107	19,93
Alquiler	1.349	553	40,99
2. Adquisición de vivienda usada (VPT)	51.055	28.103	55,04
Grupo A	27.241	13.958	51,24
Grupo B	23.814	14.145	59,40
3. Rehabilitación	78.209	148.133	189,41
Areas	14.886	25.697	172,63
Edificios y viviendas	63.323	122.436	193,35
4. Suelo (en nº de viviendas protegidas)	87.867	58.094	66,12
Suelo 1 (a medio plazo)	76.839	58.094	75,60
Suelo 2 (formación de patrimonios públicos)	11.028	0	0,00
T O T A L E S			
1. TOTAL VIVIENDAS	411.078	361.884	88,03
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	87.867	58.094	66,12
3. TOTAL VIVIENDAS + SUELO	498.945	419.978	84,17

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

- En todo caso, hay que tener en cuenta que en esos 4 años, mientras las viviendas protegidas que se iniciaron estaban en el entorno de las 200.000 –a un ritmo de 50.000 anuales–, las viviendas libres fueron 1.983.565, es decir, a un ritmo de casi 500.000 anuales, 10 veces superior.

Con la entrada de España en la Unión Monetaria, el acceso a unas condiciones de financiación desconocidas, con tipos de interés reducidos y largos plazo de amortización, se tradujo en una mejora de las condiciones de acceso a la vivienda –el indicador de accesibilidad, que mide el porcentaje de la renta que se destina al pago del préstamo hipotecario, pasó del 44,2% en diciembre de 1995 al 27,7% en diciembre de 1999–lo que, en un contexto de rápido crecimiento del empleo y expectativas favorables, disparó la demanda de vivienda libre. La vivienda protegida fue perdiendo peso paulatinamente, ante el escaso interés de los promotores y las mejores condiciones económicas.

5.4. Plan 2002-2005

Finalizando el Plan 1998–2001, el Ministro de Fomento, Francisco Álvarez-Cascos, acomete la redacción de un nuevo Plan de Vivienda para el periodo 2002-2005, en un escenario de crecimiento de la renta y del empleo –la renta nacional disponible aumentó un 25% y se crearon cerca de 2 millones de empleos entre 1999 y 2002³⁵⁸–, impulsado por la mejora de las condiciones financieras con la entrada en la Unión Monetaria.

Fernando Nasarre, Director General de Vivienda y Urbanismo, que ya había diseñado el plan anterior, es el encargado de redactar el nuevo Plan 2002-2005, que se aprobaría en el Consejo de Ministros de 11 de enero de 2002, por Real Decreto 1/2002³⁵⁹, incorporando una serie de novedades y mejoras en base a la experiencia del cuatrienio precedente.

³⁵⁸ La Renta Nacional Disponible Neta a precios corrientes, con datos del INE, pasó de 509.477 millones de euros en 1999 a 632.126 millones de euros en 2002, y el número de ocupados, según la EPA, aumentó de 14.690.000 a 16.630.000.

³⁵⁹ Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 (BOE de 12 de enero).

Se pone en marcha, como señala el texto legal, un nuevo Plan que *“no sólo pretenda alcanzar efectos de carácter económico (especialmente, el fomento del empleo, corrigiendo fallos de mercado, como lo es la escasez de viviendas ofrecidas en alquiler), sino que contribuya al logro de los objetivos de una serie de políticas estatales de carácter social: la política de cohesión social, facilitando el acceso a viviendas dignas, en alquiler o en propiedad, a los grupos de población con ingresos reducidos, en sintonía con el Plan Nacional de Acción para la Inclusión Social; políticas de protección a la familia, en el marco del Plan Integral de Apoyo a la Familia 2001-2004, a la tercera edad y a los minusválidos; política de fomento de la natalidad, en relación con la cual la vivienda accesible juega un papel instrumental importante, al menos como condición necesaria, aunque no suficiente”*.

Es decir, la política de vivienda se enmarca y comparte los objetivos fundamentales de la política económica (empleo, crecimiento) y contribuye a fortalecer otras políticas sociales:

- a) Políticas de pleno empleo, facilitando la movilidad laboral (viviendas en régimen de alquiler).
- b) Políticas de cohesión social, paliando el problema de la vivienda de los grupos con bajos niveles de ingresos (jóvenes, inmigrantes).
- c) Políticas de protección a la familia (necesario para incentivar el aumento de la natalidad), tercera edad y personas con discapacidad.

Los destinatarios de las ayudas del Plan se definen por sus necesidades, tanto en función de la renta, como de características personales:

- Por niveles de ingresos: prioritariamente, familias de hasta 3,5 SMI, especialmente el segmento de hasta 1,5 SMI. El Plan está abierto hasta 5,5 SMI.

- Por características personales:
 - personas que acceden por primera vez a la propiedad de una vivienda
 - jóvenes (hasta 35 años)
 - familias numerosas
 - inmigrantes
 - familias con algún miembro con discapacidad o mayores a su cargo
 - inquilinos potenciales de viviendas protegidas con rentas moderadas

El Plan 2002-2005 se construye alrededor de tres elementos básicos: las condiciones de la vivienda protegida, el sistema de determinación de ingresos de sus destinatarios y el sistema de fijación de precios máximos de venta de las viviendas protegidas.

a) Condiciones de la vivienda protegida

Se establece una categoría única de vivienda protegida, en función de su precio y superficie máxima:

- Precio máximo

1,56 veces el precio básico por metro cuadrado de superficie útil, salvo en municipios singulares. Viviendas en alquiler: precio máximo teórico de referencia: 1,25 veces dicho precio básico.
- Superficie útil máxima:

90 metros cuadrados, salvo en el caso de las familias numerosas.

b) Sistema de determinación de ingresos familiares

Se utiliza como referencia el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), que ofrece la ventaja de la actualización automática de nivel de ingresos. Se introduce el concepto de *ingresos familiares computables*, resultado de aplicar a los ingresos brutos originales dos tipos de coeficientes correctores multiplicativos:

Tabla 48. Coeficiente corrector de ingresos familiares Plan 2002-2005

Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 ó más	0,83

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

- Coeficiente por composición familiar para mejorar la ayuda a las familias, que se aplica en todos los casos con valores entre 1 y 0,83 (tabla 48).
- Coeficiente por precios relativos u otras circunstancias, a aplicar por las Comunidades Autónomas para adecuar los ingresos máximos a las particularidades de cada territorio, con valores entre 1 y 0,80.

c) Sistema general de precios máximos de venta

- Precio básico nacional: 623,77 €/m² útil.

- Todo el territorio nacional, excepto municipios singulares
Precio máximo: 973,08 €/m² útil.
- Municipios singulares (precios máximos):
 - Grupo A: Madrid y continuo urbano de Barcelona (Δ 40%)
1.362,31€/m² útil.
 - Grupo B: Áreas de influencia de Madrid y Barcelona (Δ 20%)
1.167,70€/m² útil.
 - Grupo C: de nueva creación, por Orden Ministerial, para aquellos Municipios donde el precio medio de la vivienda libre esté muy por encima del precio máximo de la vivienda protegida (Δ 10%) 1.070,39€/m² útil.

Financiación

El Consejo de Ministros aprobó un gasto máximo para el Plan 2002-2005 de 3.380 millones de euros (incluyendo la subsidiación de intereses durante la vida de los préstamos), comprometiendo un gasto público en los Presupuestos Generales del Estado para 2002 de 541 millones de euros.

Actuaciones protegibles y ayudas

1. Viviendas protegidas de nueva construcción

1.1. Viviendas para venta o uso propio

- a) Préstamos cualificados:
 - Cuantía máxima: 80% precio máximo venta.
 - Duración: 3 años de carencia (promotores) + 20 años amortización.

b) Subsidios de préstamos:

En cualquier caso para familias numerosas, se incrementaba un 5% durante los primeros 5 años (tabla 49).

Con carácter general es compatible con la Ayuda Estatal Directa a la Entrada.

Tabla 49. Subsidiación de préstamos Plan 2002-2005

Niveles de ingresos (nº veces SMI)	≤ 1,5	>1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
Subsidiación de la cuota (%)	20	15	10	5
Duración máxima de la subsidiación (años)	10	10	5	5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

c) Subsidio reforzado de préstamos:

Consiste en el abono del doble de la cuantía de la subsidiación en caso de primer acceso a la propiedad, y es alternativa a la subsidiación con carácter general más la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (tabla 50).

Tabla 50. Subsidiación reforzada de préstamos Plan 2002-2005

Niveles de ingresos (nº veces SMI)	≤ 1,5	>1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5
Subsidiación de la cuota (%)	40	30	15
Duración máxima de la subsidiación (años)	10	10	10

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

d) Ayuda Estatal Directa a la Entrada

- Subvención que se destinaba a facilitar el pago de la entrada.
- Estaba reservada a beneficiarios con ingresos familiares ponderados no superiores a 3,5 veces el SMI (tabla 51).

Tabla 51. Ayuda Estatal Directa a la Entrada Plan 2002-2005

Niveles de ingresos (nº veces SMI)	Cuantía básica (% precio vivienda)
$\leq 1,5$	11
$>1,5 \leq 2,5$	8
$> 2,5 \leq 3,5$	5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

- En casos especiales, por circunstancias personales del beneficiario se añadía una cuantía adicional denominada Ayuda Estatal Directa Especial a la Entrada para la que el límite de ingresos pudiera llegar a 4,5 veces el SMI (tabla 52).
- Se abonaba por la entidad de crédito concedente del préstamo en el momento de la formalización del préstamo. Luego el Ministerio abonaba la AEDE a la entidad financiera.

Tabla 52. Ayuda Estatal Directa Especial a la Entrada Plan 2002-2005

Jóvenes	Familias numerosas		Familias monoparentales o con algún miembro discapacitado o mayor de 65 años
	Nº hijos	Cantidad	
3.000 €	3	3.000 €	900 €
	4	3.600 €	
	5 o más	4.200 €	

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Estas cuantías especiales eran acumulables y se incrementaban en los municipios singulares según el coeficiente de multiplicación de los precios de la vivienda.

1.2. Viviendas para alquiler

Existían 2 tipos en función de la duración del préstamo: alquiler a 25 años y alquiler a 10 años, de tal forma que la obligación de mantenimiento de las viviendas en régimen de alquiler se vinculaba a la duración del préstamo.

a) Préstamos cualificados:

- Cuantía máxima: 80% del precio teórico máximo de Venta (PMV), que corresponde con 1,25 veces el Precio Básico Nacional m² útil sin perjuicio del incremento por Municipio Singular
- Duración: 3 años de carencia más 10 o 25 años.

b) Subsidios de préstamos (al promotor, tabla 53):

Tabla 53. Subidiación de préstamos Plan 2002-2005

	Amortización a 25 años		Amortización a 10 años	
Subsidiación de la cuota (%)	50	40	30	20
Duración máxima de la subsidiación (años)	5 primeros	6º al 20º	5 primeros	6º al 10º

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En periodo de carencia, la misma subsidiación que los 5 primeros años de amortización.

c) Subvenciones para viviendas de menos de 70 m²:

- 15% del precio máximo de venta en alquiler a 10 años
- 20% del precio máximo de venta en alquiler a 25 años

d) Renta:

4% del PMV para viviendas a 25 años

7% del PMV para las viviendas a 10 años

1.3. *Cofinanciación de viviendas de promoción pública*

Requisitos

- Viviendas calificadas como de promoción pública.
- Destinatarios: ingresos \leq 2,5 millones de pesetas.
- Superficie útil máxima: 70 m² (90 m² si 4 o más miembros)
- Deberán destinarse a alquiler al menos 10 años

Subvención estatal máxima del 30% del coste computable. A estos efectos el coste computable por m² superficie útil será el 85% del Precio Básico Nacional.

2. *Adquisición protegida de otras viviendas ya construidas*

Ámbito

- Compra de viviendas, en segunda o posterior transmisión, cuya superficie útil no podrá exceder de 120 m².
- Adquisición en primera transmisión de viviendas protegidas de hasta 120 m² útiles cuando haya transcurrido 1 año desde la calificación definitiva y no hubieran sido adquiridos por las familias numerosas a las que se destinaban.

- Adquisición de vivienda libres de nueva construcción, con el mismo límite de superficie útil, cuando haya transcurrido un plazo de 2 años, como mínimo, entre el final de obra y la fecha de compra.

Financiación cualificada

- Las mismas condiciones que los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegibles de nueva construcción, incluyendo lo relativo a subsidiación y Ayuda Estatal Directa a la Entrada.

3. Rehabilitación

3.1. Áreas de rehabilitación

- Hasta el 40% del coste de rehabilitación de edificios y viviendas, con un coste medio por unidad de vivienda que no exceda de 4.000 €.
- Hasta el 25% del coste de la urbanización y reurbanización, incluyendo las obras de demolición, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25% de la subvención que corresponda por rehabilitación de edificios y viviendas.
- Convenios Bilaterales específicos para seguimiento de actuaciones.

3.2. Rehabilitación de edificios

Actuaciones protegibles: Adecuación funcional o estructural

- Antigüedad: más de 15 años de antigüedad.
- Coste máximo m² útil: 70% precio máximo vivienda protegida nueva, o el 80% de dicho precio máximo en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

a) Préstamo cualificado:

- Máximo: 70% precio máximo vivienda protegida, o el 80% de dicho precio máximo en el supuesto de su inmediata rehabilitación.
- Duración máxima: 3 años de carencia más 20 años de amortización.

b) Subsidiación:

- Arrendatario o propietario con ingresos menores de 5,5 millones de pesetas: 20% de la cuota.

c) Titular del préstamo de viviendas con prórroga forzosa (sin límite de ingresos): 20% de la cuota.

d) Subvención como alternativa a la subsidiación (siempre que renuncie a la subsidiación):

- 10% del presupuesto protegido sin superar 1.240 euros por vivienda cuando el 60% de los titulares de las viviendas tengan ingresos no superiores a 3,5 SMI.
- Además un 15% adicional con un límite de 1.880 euros por vivienda (2.170 euros, si el titular tiene más de 65 años) a titulares cuyos ingresos no excedan de 3,5 SMI.

- Será de un 25% adicional con límite de 2.480 euros por vivienda, cuando los titulares de la rehabilitación sean propietarios de una o más viviendas arrendadas con contrato sujeto a prórroga forzosa.
- Si la condición de ingresos no se cumple en el 60% de los titulares, los que lo cumplan recibirán una subvención del 25% para familias con ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI con un límite de 3.100 euros por vivienda, o de 3.410 euros por vivienda si el titular tiene más de 65 años, y del 35% con un límite de 3.720 euros por vivienda para titulares de viviendas arrendados con contrato de prórroga forzosa.

3.3. *Rehabilitación de viviendas*

Actuaciones protegibles: adecuación de habitabilidad.

- Antigüedad: más de 10 años
- Coste máximo por m² útil: 50% del precio máximo de venta de una vivienda protegida de nueva construcción.

a) Préstamo cualificado

Cuantía máxima m² útil: 50% precio vivienda protegida.

Plazo: 1 año de carencia más 10 años de amortización.

b) Subvención: ingresos inferiores a 3,5 millones de pesetas.

Cuantía máxima: 25% coste, sin exceder de 2.480 euros.

Vivienda arrendada con prórroga forzosa: 35% del presupuesto protegido, sin exceder de 3.410 euros.

Si titular mayor de 65 años: 35% del presupuesto protegido, sin exceder de 3.100 euros.

4. Suelo

Actuaciones protegidas

- Urbanización de suelo para su inmediata edificación incluyendo, en su caso, la previa adquisición del mismo.
- El destino del suelo será ante todo para promover viviendas protegidas de nueva construcción: al menos el 50% de su edificabilidad se destinará a ello.
- Si al menos el 75% de la edificabilidad se destina a viviendas protegidas se denominarán áreas de urbanización prioritaria y será necesario suscribir un Convenio Bilateral específico.

a) Préstamos

Cuantía máxima:

- El 9% de 1,25 veces el Precio Básico Nacional por m² útil, multiplicado por la superficie edificable.
- Duración máxima: 4 años en total con 2 años de carencia.

b) Subsidiación:

20% de la cuota durante toda la vida del préstamo (incluyendo período de carencia).

40% si es área de urbanización prioritaria.

c) Subvenciones

Si el promotor renunciara al préstamo, subvención de hasta el 20% del máximo que hubiera podido obtener, con un límite de 1.200€ por vivienda.

En caso de áreas de urbanización prioritaria, la subvención llega hasta el 40% del préstamo posible, con un límite de 2.400€ por vivienda.

Desarrollo normativo

Durante la vigencia del Plan se aprobaron el Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto³⁶⁰, que introdujo una serie de modificaciones destinadas a potenciar las actuaciones de financiación de adquisición protegida de otras viviendas existentes, y el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio³⁶¹, impulsado por el nuevo Gobierno socialista y denominado Plan de Choque.

Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto

Las novedades que introduce este Real Decreto se pueden sintetizar en:

- Crear un nuevo grupo de Municipios Singulares denominados 0 y que, en un principio fueron Madrid y Barcelona y su área de influencia, en los que para el programa de adquisición de viviendas libres, se permitió un incremento del precio de hasta el 80%.
- Las ayudas de estas actuaciones de adquisición de viviendas libres en estos Municipios Singulares grupo 0 fueron los siguientes:

Subsidiación general (tabla 54):

³⁶⁰ Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo 0 a efectos de la adquisición protegida de viviendas. Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto (BOE de 19 de agosto).

³⁶¹ Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas (BOE de 28 de julio).

Tabla 54. Subidiación de préstamos, Grupo 0. Plan 2002-2005

Niveles de ingresos (nº veces SMI)	≤ 1,5	>1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
Subsidiación de la cuota (%)	16	12	8	4
Duración máxima de la subsidiación (años)	10	10	5	5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Subsidiación reforzada, como alternativa a la AEDE (tabla 55):

Tabla 55. Subsidiación reforzada de préstamos, Grupo 0. Plan 2002-2005

Niveles de ingresos (nº veces SMI)	≤ 1,5	>1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5
Subsidiación de la cuota (%)	32	24	12
Duración máxima de la subsidiación (años)	10	10	10

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

El incremento para familias numerosas se fijó en el 4% durante 5 años.
Las cuantías de la AEDE pertenecieron inalterables.

Plan de Choque 2014. Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio.

El nuevo Gobierno socialista, formado a raíz de las elecciones de marzo de 2004, aprobó por Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, algunas pequeñas modificaciones e incluyó dos nuevas líneas de Actuaciones protegibles con sus ayudas correspondientes que se resumen a continuación:

1. Ayuda a inquilinos

Se creó una subvención, destinada preferentemente a jóvenes menores de 35 años, para cubrir parte del alquiler de la vivienda que tuvieran que abonar al propietario, con las siguientes características y condiciones:

- Ingresos máximos: 15.792 euros al año equivalente a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)
- Alquiler de vivienda: entre el 2% y el 9% del precio teórico máximo de venta para las viviendas de alquiler
- Subvención: 40% de la renta del alquiler
Máximo 2.880€ euros al año
Plazo máximo subvención: 24 meses.

2. Rehabilitación de viviendas para arrendamiento

Se incluyó una subvención para sufragar una parte de las obras de rehabilitación que los propietarios de viviendas libres realizaran para ofrecerlas en arrendamiento, con los siguientes requisitos:

- Superficie máxima vivienda: 120 m²
- Plazo mínimo de arrendamiento: 5 años
- Renta máxima anual: 7% del precio teórico máximo de venta de la vivienda, computándose como máximo 90m².
- Subvención al propietario: 6.000 € como máximo, sin superar el coste de la rehabilitación incluido los seguros de daños y de impago de rentas.

Además de estas dos líneas de Actuaciones protegibles, el Real Decreto incluyó las siguientes modificaciones:

- Se sustituyó la referencia del SMI por la del IPREM.

- Se incrementó el Precio Básico Nacional a 674,94€/m² útil, lo que supuso una subida del 8,2% respecto a 2002.
- Se elevó al 90% el porcentaje de incremento para los Municipios Singulares del grupo 0 únicamente a los efectos del precio de las viviendas libres existentes, y al 55% el porcentaje de los Municipios Singulares Grupo A.
- Se amplió a organismos y sociedades públicos la posibilidad de adquirir viviendas existentes para destinarlas al arrendamiento de familias con ingresos inferiores a 5,5 IPREM lo que antes estaba, reservado sólo a entidades sin ánimo de lucro.

Para ello, la subsidiación de los préstamos a los promotores era la siguiente:

Tabla 56. Subsidiación de préstamos a partir de junio 2004, Plan 2002-2005

	Amortización a 25 años		Amortización a 10 años	
Subsidiación de la cuota (%)	40	31	24	16
Duración máxima de la subsidiación (años)	5 primeros	6º al 20º	5 primeros	6º al 10º

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Objetivos y Resultados

El Plan 2002–2005 tuvo realmente una vigencia de 3 años, ya que el último año previsto (2005), fue incluido en el nuevo Plan 2005–2008 que impulsó el nuevo Gobierno socialista. Por tanto, la vigencia de hecho del Plan 2002–2005, quedó reducida a los años 2002, 2003 y 2004.

Tabla 57. Objetivos convenidos y financiados Plan 2002-2005

LINEAS DE AYUDAS	OBJETIVOS CONVENIDOS (A)	OBJETIVOS FINANCIADOS (B)	GRADO DE CUMPLIMIENTO (B)/(A)
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	125.322	190.254	151,81
Vivienda Protegida de nueva construcción en venta	111.652	165.389	148,13
Régimen especial	18.775	20.389	108,60
Régimen general	92.877	145.000	156,12
Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	13.220	24.689	186,75
Cofinanciación de VPO de promoción pública en alquiler	450	176	39,11
2. Ayudas a inquilinos	16.000	6.962	43,51
3. Adquisición de vivienda usada	17.025	39.915	234,45
4. Rehabilitación	105.580	132.087	125,11
Areas	21.240	22.793	107,31
Edificios y viviendas	69.340	108.610	156,63
Cesión en arrendamiento	15.000	684	4,56
5. Suelo (en nº de viviendas protegidas)	36.969	50.123	135,58
Áreas prioritarias	10.975	15.453	140,80
Resto	25.994	34.670	133,38
T O T A L E S			
1. TOTAL VIVIENDAS	263.927	369.218	139,89
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	36.969	50.123	135,58
3. TOTAL VIVIENDAS + SUELO	300.896	419.341	139,36

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Del cuadro de objetivos convenidos y financiados se pueden sacar las siguientes conclusiones (tabla 57):

- El Plan tuvo un comportamiento excelente, ya que se financiaron 419.341 actuaciones (viviendas+suelo) frente a las 300.896 inicialmente convenidas, lo que supuso un grado de cumplimiento del 139,36%.

- La vivienda protegida de nueva construcción en venta tuvo un éxito más que notable con 165.389 actuaciones, un grado de cumplimiento del 148,13%, destacando el régimen general donde el cumplimiento alcanzó el 156,12%.
- La vivienda protegida de nueva construcción para alquiler tuvo un éxito importante ya que se financiaron 24.689 viviendas, con un grado de cumplimiento del 186,75%. Por el contrario, la cofinanciación de promoción pública en alquiler tuvo un débil cumplimiento llegando sólo al 39,11%.
- La adquisición de vivienda usada, con las modificaciones introducidas en el Real Decreto 1042/2003 de 1 de agosto, superó con holgura las previsiones. Se financiaron 39.915 actuaciones, lo que supone un grado de cumplimiento del 234,45%.
- La Rehabilitación tuvo también un comportamiento sobresaliente, tanto las Áreas como los edificios y viviendas, llegando a grados de cumplimiento del 107,31% y 156,63% respectivamente.
- La urbanización de suelo funcionó también mejor de lo esperado, tanto en Áreas prioritarias como en el resto, llegando a grados de cumplimiento del 140,80% y 133,38% respectivamente.
- Por último, las líneas de ayuda introducidas en el denominado Plan de Choque del nuevo Gobierno fueron un auténtico fracaso. Las ayudas a inquilinos sólo llegaron a 6.962 lo que supuso un 43,51% de grado de cumplimiento. Pero fue la línea de ayudas a la Rehabilitación para cesión en arrendamiento donde solo se financiaron 684 actuaciones, es decir el 4,56% de lo previsto.

- En todo caso, hay que tener en cuenta que en esos 3 años, mientras las viviendas protegidas que se iniciaron estaban en el entorno de 190.000, a un ritmo de 63.000 anuales, las viviendas libres que se iniciaron fueron 1.670.768, es decir a un ritmo de 550.000 anuales, casi 9 veces superior.

5.5. Plan 2005-2008

En 2004 el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero recuperó el Ministerio de Vivienda, 27 años después de su desaparición³⁶², y puso al frente a María Antonia Trujillo. Ese mismo año se decide finalizar el Plan vigente 2002–2005, que estaba cumpliendo con creces sus objetivos y al que aún le restaba un año de duración, y sustituirlo por otro, el Plan Estatal 2005–2008, aprobado por Real Decreto 801/2005 de 1 de julio³⁶³.

Tras 8 años de fuerte crecimiento de la producción, la renta y el empleo, el gobierno reconoce que *“se ha producido un crecimiento en la oferta de viviendas nuevas sólo comparable en términos cuantitativos a las cifras alcanzadas en los años 60”* y al mismo tiempo *“un incremento sostenido de los precios y del número de viviendas vacías”*. Y concluye que este *“crecimiento sostenido de la construcción residencial tampoco ha solucionado el problema social de acceso a la vivienda”*.

Ante esta situación *“se hace necesaria acción de los poderes públicos para complementar la acción de los mercados y corregir algunas de las consecuencias negativas de su funcionamiento”*, sin olvidar *“la estrecha relación existente entre la actividad promocional y rehabilitadora del sector de*

³⁶² El Ministerio de la Vivienda fue creado en 1957 y existió hasta que en 1977 las competencias en materia de vivienda se integraron en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

³⁶³ Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (BOE de 13 de julio). Las citas son del preámbulo.

la vivienda, con la política económica general, en razón del efecto multiplicador que el impulso de la actividad del sector de la construcción tiene para el desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo”.

El Plan entiende, por primera vez, la política de vivienda como una “política de ciudades”, al configurar la vivienda y sus infraestructuras y equipamientos el tejido básico de la ciudad, por lo que se plantea “facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible, en una ciudad más habitable que contribuya a construir un territorio más equilibrado”.

La nueva política de vivienda se articula en 6 ejes estratégicos:

- Concertación y coordinación con los agentes sociales y Administraciones Públicas.
- Equilibrar venta y alquiler y movilizar viviendas vacías.
- Calidad, accesibilidad y respeto al medio ambiente.
- Ocupación, desarrollo sostenible del suelo y conservación del parque existente.
- Recursos suficientes y uso eficiente de los mismos.
- Parque suficiente y estable con nuevos tipos de vivienda protegida

Los destinatarios de las ayudas se definen tanto por sus niveles de ingresos como por sus circunstancias personales:

- Por niveles de Ingresos:
 - Podrán acceder familias con ingresos hasta 42.751 €/año (6,5 veces el IPREM)
 - Ayudas económicas a familias con ingresos hasta 23.020 €/año (3,5 veces el IPREM).

- Por circunstancias personales tendrán preferencia:
 - Compradores que accedan por primera vez a la propiedad
 - Jóvenes
 - Personas con discapacidad y sus familias
 - Personas mayores de 65 años y sus familias
 - Familias monoparentales y numerosas
 - Víctimas de violencia de género y del terrorismo
 - Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social

Sistema de determinación de ingresos

- La referencia para determinar los ingresos es el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples) en cuantía anual: 6.577,20 €/año en 2005.
- Las Comunidades Autónomas podrán ponderar los ingresos siguientes aplicando un coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar, personas con discapacidad, familias numerosas, etc. entre el 0,62 y 1.

Sistema de determinación de precios

- Precio Básico Nacional: 695,19 €/m², lo que representa un aumento del 3% sobre 2004.
- Actualización anual del precio de la vivienda protegida de nueva construcción.

- Adaptación del precio a las circunstancias locales: Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior - ATPMS (tabla 58).

Tabla 58. Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior Plan 2005-2008

Ambito territorial	Vivienda nueva construcción especial y general	Vivienda concertada	Vivienda usada
GRUPO A	1,60	1,90	1,90
GRUPO B	1,30	1,30	1,40
GRUPO C	1,15	1,15	1,20

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Financiación

Para el Plan 2005-2008 se aprobó un gasto máximo de 6.822 millones de euros en los siguientes 28 años (duración máxima de las subsidiaciones estimadas), más del doble, en términos corrientes, que el plan anterior, con una previsión de movilizar préstamos cualificados por importe de 33.000 millones de euros.

Actuaciones protegibles y ayudas

1. Vivienda protegida de nueva construcción

1.1. Vivienda para venta

Se establece tres tipos de viviendas: Vivienda de Protección Oficial de régimen especial (la única que conserva la denominación original VPO),

Vivienda Protegida de precio general y Vivienda Protegida de precio concertado, en función del destinatario y del precio máximo (tabla 59).

Tabla 59. Tipos de viviendas con protección pública Plan 2005-2008

Líneas de actuaciones protegidas	Modalidades de vivienda	Ingresos máximos	Precio máximo de venta m2 útil (sin contar ATPMS)
Vivienda Protegida de nueva construcción para venta	VPO régimen especial	Ingresos hasta 2,5 veces IPREM	1,40 veces el precio básico nacional
	VP precio general	Ingresos hasta 5,5 veces IPREM	1,60 veces el precio básico nacional
	VP precio concertado	Ingresos hasta 6,5 veces IPREM	1,80 veces el precio básico nacional

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

a) Préstamos cualificados

- Cuantía máxima: 80% precio máximo venta
- Duración: 3 años de carencia (promotores) y 25 años de amortización.

b) Subsidiación de préstamos

Compatible con la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, sólo para viviendas de régimen especial y general (tabla 60).

Tabla 60. Subsidiación de préstamos Plan 2005-2008

Niveles de ingresos (nº de veces IPREM)	≤ 2,5	> 2,5 y ≤ 3,5
Subsidiación por cada 10.000 euros	82 € / año	42 € / año
Duración (años)	5 + 5	5
Incremento para familias numerosas	50 € / año los 5 primeros años	30 € / año los 5 primeros años

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

c) Ayuda Estatal Directa a la Entrada

Destinada sólo al primer acceso en propiedad y compatible con la subsidiación.

Sólo para vivienda en régimen especial y general.

- Cuantía general
 - Ingresos hasta 2,5 IPREM: 7.000 €
 - Ingresos entre 2,5 y 3,5 IPREM: 4.000 €
- Familias numerosas

Tabla 61. AEDE para familias numerosas Plan 2005-2008

Nº de hijos	≤ 2,5	> 2,5 y ≤ 3,5
3	≥ 2,5	10.000
	< 2,5 y ≥ 3,5	7.000
4	≥ 2,5	10.600
	< 2,5 y ≥ 3,5	7.600
5 o más	≥ 2,5	11.200
	< 2,5 y ≥ 3,5	8.200

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

- Características especiales

Tabla 62. AEDE para situaciones específicas Plan 2005-2008

Familia monoparentales Con personas con discapacidad Con mayores de 65 años Violencia de género o terrorismo	Ingresos (nº veces IPREM)	Cuantía AEDE
	≥ 2,5	7.900
	< 2,5 y ≥ 3,5	4.900

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

- Subvención a jóvenes
 - Ingresos menores 2,5 veces IPREM: 10.000 €
 - Ingresos entre 2,5 y 3,5 veces IPREM: 7.000 €

Si en los jóvenes concurría alguna de las características especiales de la tabla 61, las subvenciones se incrementaban en 1.000€, es decir, 11.000 € y 8.000€ respectivamente.

- Viviendas en Municipios Singulares

En el caso de Municipios Singulares, a las ayudas se sumaba:

- Grupo A: 1.000 €
- Grupo B: 550 €
- Grupo C: 300 €

1.2. Vivienda protegida de nueva construcción para alquiler

Existían cuatro tipos de viviendas para alquiler:

- Renta básica a 10 y 25 años
- Renta concertada a 10 y 25 años

Las características eran:

- Renta básica: Precio Máximo Teórico Venta 1,60 PBN.
- Renta concertada: Precio Máximo Teórico Venta 1,80 PBN.

Todo ello con independencia del incremento del precio que pudiera corresponder por estar en Municipios Singulares

Al cabo de 10 años, el propietario podía ofrecer las viviendas en venta al inquilino al Precio Máximo Teórico de Venta (sólo el 50% en las de 25 años).

Los ingresos máximos de los beneficiarios no podían superar en 5,5 veces el IPREM para los de Renta Básica y en veces 6,5 el IPREM para Rentas Concertadas.

La Renta anual máxima era el 5,5% de P.M.V para las de 10 años y el 3,5 para el P.M.V. para las de 25 años.

a) Préstamos cualificados a promotores

- Cuantía máxima: 80% del precio teórico máximo de venta, que corresponde con 1,25 veces el Precio Básico Nacional m² útil sin perjuicio del incremento por municipio singular
- Duración: 3 o 4 años de carencia más 10 o 25 años.

b) Subsidios de préstamos al promotor:

Renta básica (tabla 63)

Tabla 63. Subsidiación viviendas alquiler Renta Básica Plan 2005-2008

	Amortización a 25 años		Amortización a 10 años	
Subsidiación €/año por cada 10.000 euros	263	205	295	177
Duración subsidiación (años)	5 primeros	6º al 20º	5 primeros	6º al 10º

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Renta concertada (tabla 64)

Tabla 64. Subsidiación viviendas alquiler Renta Concertada Plan 2005-2008

	Amortización a 25 años		Amortización a 10 años	
Subsidiación €/año por cada 10.000 euros	100	70	70	35
Duración subsidiación (años)	5 primeros	6º al 20º	5 primeros	6º al 10º

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

En periodo de carencia la misma subsidiación que los primeros 5 años de amortización.

c) Subvenciones para viviendas de hasta 70 m²

- 10 años 8.000 €
- 25 años 11.000 €

Estas subvenciones se incrementarán para los municipios singulares en las siguientes cuantías (tabla 65):

Tabla 65. Subvención viviendas alquiler Plan 2005-2008

Años de amortización	Grupo A	Grupo B	Grupo c
10	3.000	2.000	1.000
25	4.000	2.700	1.300

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Para jóvenes u otro colectivo como mayores o inmigrantes, y para viviendas entre 30 m² y 45 m² de superficies las subvenciones alcanzaban los 10.200 euros en el caso de alquileres a 10 años, y los 13.200 euros en los alquileres a 25 años.

Las cantidades anteriores se incrementaban en los casos de municipios singulares, según el cuadro anterior.

La renta anual máxima era la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica a 10 o 25 años.

2. Adquisición de viviendas usadas en propiedad

Características

- Compra de viviendas, en segunda o posterior transmisión, cuya superficie útil no podrá exceder de 120 m².
- Adquisición en primera transmisión de viviendas protegidas de hasta 120 m² útiles cuando haya transcurrido un año desde la calificación definitiva y no hubieran sido adquiridos por las familias numerosas a las que se destinaban.
- Adquisición de vivienda libres de nueva construcción, con el mismo límite de superficie útil, cuando haya transcurrido un plazo de 2 años, como mínimo, entre el final de obra y la fecha de compra.
- El precio máximo de venta en las viviendas usadas era el de la vivienda protegida de régimen general, es decir, 1,60 veces el Precio Básico Nacional con independencia del precio superior que le correspondiese por estar en un Municipio Singular (ámbito territorial de precio máximo superior).

Financiación cualificada

Las mismas condiciones que los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegibles de nueva construcción, incluyendo lo relativo a subsidiación y ayuda estatal directa a la entrada.

Si la vivienda estaba en un Municipio Singular la subsidiación era la siguiente (tabla 66)

Tabla 66. AEDE para municipios singulares Plan 2005-2008

Niveles de ingresos (nº de veces IPREM)	≤ 2,5	> 2,5 y ≤ 3,5
Subsidiación por cada 10.000 euros	69 € / año	40 € / año
Duración (años)	5 + 5	5
Incremento para familias numerosas	50 € / año los 5 primeros años	30 € / año los 5 primeros años

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

3. *Cofinanciación de viviendas de promoción pública.*

Requisitos

- Viviendas calificadas como de promoción pública.
- Destinatarios: ingresos ≤ 2,5 millones de pesetas.
- Superficie útil máxima: 70 m² (90 m² si 4 o más miembros)
- Deberán destinarse a alquiler al menos 10 años
- En convenio con Comunidades Autónomas

Subvención estatal máxima: 30% del coste computable. A estos efectos será 1,10 veces el Precio Básico Nacional por metro cuadrado útil.

Para jóvenes y viviendas del arrendamiento, la subvención alcanza el 40% del coste computable.

4. *Adquisición de vivienda usada para alquiler*

Se permitió a las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades cuyo objeto social fuera el arrendamiento, la adquisición de viviendas usadas para arrendar a inquilinos con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM, siendo el precio de adquisición no mayor que el fijado para las viviendas usadas.

- Préstamos: 80% precio total vivienda.
- Subsidiación. La misma que para la vivienda para alquiler de Renta Básica excepto cuando estuviera en municipios singulares (tabla 67).

Tabla 67. Subsidiación adquisición vivienda usada. Municipios singulares. Plan 2005-2008

	Amortización a 25 años		Amortización a 10 años	
Subsidiación €/año por cada 10.000 euros	221	173	248	149
Duración subsidiación (años)	5 primeros	6º al 20º	5 primeros	6º al 10º

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

5. *Ayudas a propietarios de vivienda libre para arrendar*

Se creó una subvención destinada a sufragar una parte de las obras de rehabilitación que los propietarios de viviendas libres realizaran para ofrecerlas en arrendamiento.

Características y condiciones:

- Superficie máxima vivienda: 120 m²
- Plazo mínimo de arrendamiento: 5 años

- Renta máxima anual: 5,5% del precio teórico máximo de venta de la vivienda, computándose como máximo 90m².
- Subvención al propietario: 6.000 € como máximo, sin superar el coste de la rehabilitación incluido los seguros de daños y de impago de rentas.

6. *Ayuda a inquilinos*

Se trata de una ayuda destinada preferentemente a jóvenes menores de 35 años, familias numerosas, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o del terrorismo, o personas en situación de riesgo en exclusión social, que subvenciona parte del alquiler de la vivienda que tuvieran que abonar al propietario.

Las características y condiciones fueron las siguientes:

- Ingresos máximos: 2,5 IPREM
- Alquiler de vivienda: entre el 2% y el 9% del precio teórico máximo de venta para viviendas de alquiler de Renta Básica
- Subvención: 40% de la renta del alquiler
Máximo 2.880 euros al año
Plazo máximo subvención: 24 meses.

7. *Rehabilitación*

Además de las Áreas de Rehabilitación Integral se crearon las denominadas Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos.

7.1. Áreas de Rehabilitación Integral

- Hasta el 40% del coste de rehabilitación de edificios y viviendas, con un coste medio por unidad de vivienda que no exceda de 4.500 €.
- Hasta el 20% del coste de la urbanización y reurbanización, incluyendo las obras de demolición, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25% de la subvención que corresponda por rehabilitación de edificios y viviendas.
- Para infraviviendas se elevaban hasta el 50% del coste y la cuantía media hasta 5.500 €.
- Convenios Bilaterales específicos para seguimiento de actuaciones.

7.2. Rehabilitación de Centros Históricos

- Hasta el 50% del coste de rehabilitación de edificios y viviendas, con un coste medio por unidad de vivienda que no exceda de 6.000 €.
- Hasta el 30% del coste de la urbanización y reurbanización, incluyendo las obras de demolición, siempre que la cuantía resultante no exceda del 30% de la subvención que corresponda por rehabilitación de edificios y viviendas.
- Convenios Bilaterales específicos para seguimiento de actuaciones

7.3. Rehabilitación de edificios

Actuaciones protegibles:

- Accesibilidad, reducción consumo energético y adecuación estructural

- Antigüedad: más de 15 años
- Coste máximo m² útil: 70% del precio máximo para vivienda protegida nueva.

a) Préstamo cualificado:

Máximo: 70% precio máximo vivienda protegida nueva.

Duración: 2 o 3 años de carencia más 15 años de amortización.

b) Subsidiación:

- Arrendatario o propietario con ingresos hasta 6,5 veces el IPREM: 127 €/año por cada 10.000 € de préstamo.
- Titular del préstamo de viviendas con prórroga forzosa (sin límite de ingresos): 159 €/año por cada 10.000 € de préstamo.

c) Subvención

- 10% del presupuesto protegido sin superar 1.040 € por vivienda
- Un 15% adicional con el límite de 1.500 € por vivienda (2.500 € vivienda, si el beneficiario tiene más de 65 años) a titulares cuyos ingresos no excedan de 3,5 veces el IPREM.
- Para mejoras de eficiencia energética, cuantía adicional del 7% del coste, con el límite máximo de 200 € por vivienda.

7.4. Rehabilitación de viviendas

Actuaciones protegibles:

- Adecuación de habitabilidad

- Antigüedad: más de 15 años
- Ingresos máximos: 3,5 veces el IPREM.

Subvención:

Cuantía máxima: 25% coste, sin exceder de 2.280 euros

Si titular mayor de 65 años: máximo 3.100 euros.

Cuantía adicional de 200€ para mejora de eficiencia energética sin superar el 7% del coste.

8. Suelo

Actuaciones protegidas

- Urbanización de suelo para su inmediata edificación incluyendo, en su caso, la previa adquisición del mismo.
- El destino del suelo será ante todo para promover viviendas protegidas de nueva construcción, destinado al menos el 50% de su edificabilidad a esta finalidad.
- Si al menos el 75% de la edificabilidad se destina a viviendas protegidas, se denominarán Áreas de Urbanización Prioritaria y será necesario suscribir un Convenio Bilateral específico.
- También se consideró objeto de ayuda la Formación de Patrimonios Públicos de suelo que se consideraban como Áreas de urbanización prioritarias si el 50% de la edificabilidad residencial se destinaban a Régimen Especial o a Promoción Pública.

Subvenciones

Tabla 68. Subvenciones urbanización de suelo Plan 2005-2008

% Edificado de viviendas protegidas sobre total edificabilidad		Subvención euros por vivienda protegida	Cuantía adicional por cada vivienda menor de 70 m2
> 50 y < 75		1.300	500
Áreas de Urbanización Prioritaria (>75)	Sin adquisición de suelo	2.500	500
	Con adquisición de suelo	2.800	500

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Desarrollo normativo

Próximo a finalizar la vigencia del Plan, se aprueba el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero que modifica puntualmente el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y que se aplicará únicamente al último año de vigencia del Plan 2005–2008.

Las principales modificaciones fueron las siguientes:

- Se modificaron algunos coeficientes en los Municipios Singulares estableciéndose:
 - ✓ Grupo A 120% para viviendas usadas y viviendas precio concertado
 - ✓ Grupo B 60% para viviendas usadas y viviendas precio concertado
 - ✓ Grupo C 30% para viviendas usadas y viviendas precio concertado
- Se modificó el coeficiente aplicable para el Precio Máximo de Venta del Régimen Especial, pasando de 1,40 a 1,50.

- Se posibilitó ampliar el plazo de 25 años de amortización de los préstamos para viviendas de nueva construcción con acuerdo de la entidad financiera.
- Se elevó del 3,5% al 4,5% la renta máxima inicial de las viviendas de nueva construcción o provenientes de rehabilitación en arrendamiento a 25 años.
- Se permitió aumentar hasta 10 años el periodo de carencia de los préstamos a promotores para viviendas de nueva construcción en arrendamiento.
- Se amplió de 5,5 a 6,5 veces el IPREM, el límite de ingreso de los inquilinos para viviendas usadas para arrendar.
- Se permitió préstamos convenidos sin subsidiación a 15 años de plazo de amortización más 3 de carencia para Áreas de Rehabilitación Integral y Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos.
- Se crearon las Áreas de Renovación Urbana para poder incluir en ellas tejidos urbanos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental y que requirieran procesos de demolición, siendo inviable la rehabilitación.

Los requisitos eran que los edificios debían tener más de 30 años y que los nuevos edificios debían destinarse, al menos el 50%, a viviendas protegidas de nueva construcción.

La subvención podía llegar hasta el 50% del presupuesto protegido y se necesitaba acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.

- Por último, se elevó a 758€ el Precio Básico Nacional, que representó un incremento del 9% sobre el fijado en 2005, al comienzo del Plan.

Renta Básica de Emancipación

En paralelo al Plan, se aprueba a finales de 2007 la denominada Renta Básica de Emancipación.

La Renta Básica de Emancipación, RBE, regulada en el Real Decreto 1472/2007 de 2 de noviembre³⁶⁴, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo y por el Real Decreto 1260/2010 de 8 de octubre, entra en vigor el 1 de enero de 2008 como conjunto de ayudas directas del Estado a los jóvenes destinadas a fomentar la emancipación y la movilidad laboral.

Los requisitos fundamentales para percibirla son:

- Ser joven, con una edad comprendida entre 22 y 30 años,
- Disponer de una fuente regular de ingresos que no exceda los 22.000 euros brutos anuales,
- Ser titular de un contrato de alquiler en el domicilio habitual y permanente.

La ayuda podía disfrutarse de forma interrumpida durante un periodo máximo de 48 meses y era incompatible con ser titular de una vivienda o percibir la ayuda a inquilinos del Plan Estatal de Vivienda.

La Renta Básica de Emancipación contempla tres tipos de pagos:

- Mensualidades: Abonos periódicos por tantos meses como se reconozca la ayuda, por un importe máximo de 210 euros.

³⁶⁴ Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes (BOE de 7 de noviembre). Diversos artículos fueron declarados nulos por Sentencias del Tribunal Constitucional 36/2012, 72/2012, 73/2012 y 77/2012, ante conflictos de competencias planteados por la Comunidad Valenciana, la Comunidad de Madrid y la Comunidad de La Rioja.

- Aval: Pago único en aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento requiera la constitución de un aval. Su importe máximo será de 150 euros.
- Fianza: Pago único en concepto de préstamo reintegrable sin intereses para contratos nuevos por un importe máximo de 600 euros.

Actualmente la ayuda esta derogada aunque la supresión se ha regulado de forma escalonada por las siguientes normas:

- Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, que no permitió el acceso de nuevos beneficiarios que no la hubieran solicitado y cumplieran todos los requisitos a 31 de diciembre de 2011.
- Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, que no permitió reanudar la ayuda en casos de incumplimiento previo, y que estableció un límite al importe máximo mensual de 147€.
- La Ley 4/2013, de 4 de junio, que mantuvo la vigencia de la Renta Básica de Emancipación hasta que fueran efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal.
- La Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, que permite agotar el derecho a la Renta Básica de Emancipación si bien establece su incompatibilidad con las ayudas del Programa de Alquiler de Vivienda del Plan Estatal 2013 -2016.

Hasta la fecha se han concedido 417.094 ayudas de Renta Básica de Emancipación, con un gasto de 1.509 millones de euros, lo que supone un coste medio de 200 millones de euros al año (tabla 69). Aunque existen muchas dudas sobre su eficacia como instrumento de emancipación, representó una inyección de ayuda pública directa sin precedentes en el mercado del alquiler.

Tabla 69. Renta básica de emancipación (datos acumulados)

Años	COMUNIDADES AUTONOMAS		MINISTERIO DE FOMENTO	
	Solicitudes	Resueltas positivas	Nº pagos ordenados	Importe Pagado (millones euros)
2008	196.141	130.113	63.166	97
2009	314.583	234.128	167.472	390
2010	432.039	331.142	266.951	745
2011	532.924	424.482	350.580	1.094
2012	558.070	459.323	396.149	1.352
2013	569.587	472.445	410.522	1.455
2014	576.368	477.640	416.583	1.498
jul-15	577.041	478.535	417.904	1.509

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Objetivos y Resultados

Del análisis de los resultados del Plan 2005-2008, en términos de objetivos convenidos y financiados (tabla 70) se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- El Plan tuvo un comportamiento muy bueno en el conjunto de las líneas de ayudas ya que se financiaron 726.025 actuaciones (viviendas + suelo), la cifra más alta para un programa a 4 años, lo que supuso un grado de cumplimiento del 133,40%, frente a las 544.232 inicialmente convenidas.
- No obstante, las viviendas protegidas de nueva construcción no llegaron a cumplir los objetivos iniciales (a mitad de la vigencia del Plan, en 2007, se inició la crisis económica e inmobiliaria). En venta sólo se cumplieron el 81,60% de lo inicialmente previsto.

Tabla 70. Objetivos convenidos y financiados Plan 2005-2008

LÍNEAS DE AYUDAS	OBJETIVOS CONVENIDOS (A)	OBJETIVOS FINANCIADOS (B)	GRADO DE CUMPLIMIENTO (B)/(A)
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	255.273	180.749	70,81
Vivienda Protegida de nueva construcción en venta	183.936	150.083	81,60
Precio general	110.347	116.625	105,69
Precio concertado	51.157	9.967	19,48
Régimen especial	22.432	19.383	86,41
VPO de promoción pública	0	4.108	-
Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	71.337	30.666	42,99
Renta básica	45.128	29.632	65,66
A 10 años	18.788	11.848	63,06
A 25 años	26.340	17.784	67,52
Renta concertada	26.209	1.034	3,95
A 10 años	15.574	946	6,07
A 25 años	10.635	88	0,83
2. Experiencias innovadoras-sostenibilidad-viv. universitaria	0	7.106	-
3. Ayudas a propietarios de viviendas libres para alquilar	8.595	6.828	79,44
4. Ayudas a inquilinos	34.310	108.205	315,37
5. Adquisición de vivienda usada y rural	36.906	23.183	62,82
6. Rehabilitación	133.700	285.835	213,79
Áreas de Rehabilitación Integral	49.087	50.541	102,96
Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos y Urbanos	14.656	21.835	148,98
Rehabilitación aislada para accesibilidad y sostenibilidad	69.957	213.459	305,13
5. Suelo (en nº de viviendas protegidas)	75.448	114.119	151,26
Áreas prioritarias	36.706	70.300	191,52
Resto	38.742	43.819	113,10
T O T A L E S			
1. TOTAL VIVIENDAS	468.784	611.906	130,53
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	75.448	114.119	151,26
3. TOTAL VIVIENDAS + SUELO	544.232	726.025	133,40

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

- La vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, aun cuando se ampliaron ayudas, fue un auténtico fracaso ya que sólo se cumplieron el 42,99% de los objetivos iniciales, y en concreto de las de Renta Concertada sólo se financiaron 1.034 viviendas, lo que representó el 3,95% de los objetivos iniciales.

- Tampoco tuvo el éxito deseado la línea de ayuda a propietarios de viviendas libres para alquiler, pues únicamente se cumplieron el 79,44% de los objetivos iniciales.
- Las ayudas para viviendas usadas no tuvieron la demanda prevista, logrando financiación 24.183 viviendas, lo que representó el 62,82% de los objetivos iniciales.
- Si tuvo un éxito espectacular el programa de ayudas a inquilinos, completado a partir de 2008 por la Renta Básica de Emancipación. Las ayudas del Plan 2005–2007 llegaron a 108.205 beneficiarios cuando lo inicialmente previsto eran 34.310, lo que supuso un grado de cumplimiento del 315,37%.
- Y sobre todo son de destacar los importantísimos resultados del programa de Rehabilitación, que permitió acometer 285.835 actuaciones, más de 70.000 al año, cifra sin precedentes que más que duplicaron los objetivos previstos. Destaca el comportamiento de la rehabilitación aislada (ejecución del 305,13%) por encima de las Áreas de Rehabilitación Integrada (102,96%) y las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos (148,98%).
- Se logró poner en marcha actuaciones de urbanización de suelo para 114.119 viviendas, el 151,26% de los objetivos, destacando las Áreas Prioritarias con un 191,52%.
- Aun cuando no existían objetivos iniciales, se financiaron 4.108 viviendas de VPO de Promoción Pública y 7.106 viviendas en la nueva línea de experiencias innovadoras y sostenibilidad de la edificación.
- En todo caso, hay que tener en cuenta que en esos 4 años, mientras las viviendas protegidas que se iniciaron en toda España, según datos

del Ministerio de Fomento, fueron 313.057, a un ritmo de 78.000 viviendas anuales, las viviendas libres iniciadas en ese mismo periodo 2005–2008 fueron 2.070.607 viviendas, a un ritmo superior a las 500.000 viviendas anuales, es decir casi 7 veces más.

5.6. Plan 2009-2012

El Plan 2009-2012 se pone en marcha en un contexto de profunda crisis inmobiliaria y financiera, con unas perspectivas poco halagüeñas. Tras la década de crecimiento sostenido 1996-2006, a partir de verano de 2007, con la crisis de las hipotecas *subprime* en Estados Unidos, el cambio de ciclo unido a la crisis de confianza, se traduce en una restricción de liquidez a nivel mundial, que motivó medidas extraordinarias de política monetaria por parte de los bancos centrales. La incertidumbre se agudizaría con la crisis de deuda soberana europea que amenazó seriamente al sistema financiero.

En España la crisis afectó especialmente al sector inmobiliario, que se encontraba en máximos históricos de producción (en 2006 se llegaron a superar las 750.000 viviendas iniciadas). La brusca caída de la demanda se tradujo en un importante stock de vivienda terminada (o en curso) sin vender y un enorme volumen de paro (durante la crisis el paro aumento en la construcción en más de 1.400.000 personas).

En este escenario, la entonces Ministra de Vivienda Beatriz Corredor impulsa el nuevo Plan 2009-2012, que sería una continuación del anterior en cuanto a las características generales, con un notable aumento de los objetivos (un 40% más que en el Plan 2005-2008) y de la dotación presupuestaria (un 50% más).

El Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 –por primera vez se incluía la rehabilitación en la denominación oficial de un plan, dando idea del nuevo enfoque– se aprobó por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre³⁶⁵. Parte del reconocimiento de las *“todavía graves dificultades de acceso a la vivienda [...] como resultado del largo periodo de alzas de precios de la vivienda (1996-2007)”* y del *“severo escenario económico y financiero”*, que han dado lugar a la *“acumulación de viviendas ya acabadas o en curso de construcción con dificultades de comercialización”* y al *“freno drástico de la nueva producción de viviendas”*.

No es, por ello, de extrañar que en la presentación del Plan tras el Consejo de Ministros que lo aprobó, se anunciara el propósito de *“cambiar el modelo español de construcción extensiva de obra nueva por otro intensivo sobre el parque edificado”* y potenciar el alquiler, financiando nuevas figuras como el alquiler con opción de compra, que la Comunidad de Madrid había impulsado con éxito de forma pionera desde 2004.

Una de las apuestas más polémicas del nuevo Plan fue la regulación de un régimen largo de protección (mínimo de 30 años y en algunos supuestos, calificación permanente como vivienda protegida), sin posibilidad de descalificación voluntaria, junta a la exigencia de un registro de demandantes de vivienda protegida. Varias Comunidades Autónomas entendieron este mayor intervencionismo –hasta entonces inédito– como una invasión competencial, lo que dio lugar a la presentación de recursos de inconstitucionalidad.

Entre las principales novedades es preciso destacar la posibilidad de utilizar tipos de interés variables, referenciados al EURIBOR, en los

³⁶⁵ Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE de 24 de diciembre). Las citas son del preámbulo.

préstamos cualificados, facilitando su actualización automática con un descuento sobre los tipos de mercado.

La intensificación de la recesión y las necesidades de ajuste presupuestario, amplificadas por la explosión de la crisis de la deuda griega, con un déficit creciente que llegaría al 11% del PIB en 2011, llevaría al gobierno socialista a recortar sustancialmente el Plan 2009-2012 dos años después de su entrada en vigor. En diciembre de 2010 se aprobaría el Real Decreto 1713/2010, que rebajaría buena parte de las ayudas, suprimiendo totalmente algunas, como la AEDE o las ayudas a urbanización de suelo.

Financiación

El Plan suponía un compromiso de gasto público de 10.188 millones de euros, un 49% más que el plan precedente, y se estimó la movilización de 34.000 millones de euros en préstamos.

Actuaciones protegibles y ayudas

1. Promoción de viviendas protegidas

1.1. Promoción de viviendas protegidas en alquiler

Los promotores públicos o privados podrán edificar promociones de viviendas protegidas en arrendamiento por plazos mínimos de 25 o 10 años, y estas últimas además podrán acogerse a la posibilidad de vivienda en alquiler con opción de compra, siempre que transcurran los 10 años.

a) Préstamo convenido

Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos en las siguientes condiciones:

- La cuantía máxima del préstamo podrá ser de hasta el 80% del precio máximo de referencia.
- El plazo de amortización será como mínimo de 25 años.
- El periodo de carencia como máximo, de 4 años que podrá prorrogarse hasta un total de 10 años.
- Tipo de interés referenciado al Euribor.

b) Subsidiación de préstamo convenido

La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 o a 10 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 25 o 10 años en función del programa temporal, y se sujetará al siguiente baremo (tabla 71):

Tabla 71. Subsidiación préstamos convenidos Plan 2009-2012

	Viviendas de Régimen Especial	Viviendas de Régimen General	Viviendas de Régimen Concertado
Duración máxima de la subsidiación (años)	10 o 25	10 o 25	10 o 25
Subsidiación (euros/año por cada 10.000 euros de préstamo)	350	250	100

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

c) Cuantías de la subvención a la promoción en alquiler

**Tabla 72. Subvención promoción alquiler a 25 años Plan 2009-2012
(Euros por metro cuadrado útil)**

Zona Geográfica	Viviendas de Régimen Especial	Viviendas de Régimen General
General	350	250
Grupo A	410	310
Grupo B	380	280
Grupo C	365	265

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

**Tabla 73. Subvención promoción alquiler a 10 años Plan 2009-2012
(Euros por metro cuadrado útil)**

Zona Geográfica	Viviendas de Régimen Especial	Viviendas de Régimen General
General	250	200
Grupo A	310	260
Grupo B	280	230
Grupo C	265	215

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

1.1.1. Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

Los alojamientos protegidos se configuraron como una solución de acceso temporal a la vivienda para colectivos específicos.

Alojamientos protegidos para personas especialmente vulnerables

Se considera prioritaria la promoción de alojamientos para los siguientes colectivos: unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces IPREM, jóvenes menores de 35 años y personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, afectados por situaciones catastróficas, personas dependientes y familias que las tengan a su cargo, personas separadas o divorciadas, personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Alojamientos protegidos para otros colectivos específicos

Son también financiables las promociones de alojamientos destinadas a personas relacionadas con la comunidad universitaria, investigadores y científicos. Los beneficiarios de los alojamientos protegidos deberán acreditar ingresos familiares por debajo de 4,5 veces IPREM, que se puede ponderar para los colectivos con protección preferente.

a) Préstamo convenido

- La cuantía máxima del préstamo podrá ser de hasta el 80% del precio máximo de referencia.
- El plazo de amortización será como mínimo de 25 años.
- El periodo de carencia máximo de 4 años podrá prorrogarse hasta un total de 10 años.
- Tipo de interés referenciado al Euribor.

b) Subsidiación del préstamo convenido

Los promotores de alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación y subsidiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables; o de régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

1.2. Cofinanciación de vivienda de promoción pública para alquiler

La vivienda de promoción pública para alquiler será la del programa de viviendas en arrendamiento a 25 años, con una cuantía máxima de la subvención del 30% del coste computable de edificación.

1.3. Promoción de vivienda protegida para venta

1.3.1. Viviendas libres que se reconviertan en viviendas protegidas

Aquellas viviendas resultantes de promociones de viviendas libres, podrán calificarse como protegidas. Deben ser viviendas provenientes del stock de vivienda nueva sin vender, para lo que deben tener licencia de obras anterior al 1 de septiembre de 2008, requisito que se amplió por Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, a aquellas con licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009. En todo caso, las viviendas deben cumplir las condiciones para su calificación como vivienda protegidas: superficies máximas, precios máximos, niveles de ingresos de los beneficiarios en función del régimen de calificación y plazos de protección.

Aunque en un principio esta posibilidad se limitaba a promociones completas, a partir de 2010 se permitió recalificar para alquiler parte de promociones o viviendas concretas.

2. Ayudas a inquilinos

Para aquellos inquilinos, con ingresos familiares que no excedan 2,5 veces IPREM, se podrá conceder una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40% de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda y por año, con una duración máxima de 2 años.

Tendrán prioridad para recibir esta subvención los colectivos con derecho a protección preferente. Esta ayuda al alquiler era incompatible con la Renta Básica de Emancipación

3. Adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas

Las ayudas a adquirentes de viviendas serán tanto para vivienda de obra nueva como para vivienda usada. Los solicitantes de ayudas para adquirir una vivienda protegida deberán tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces IPREM para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Las ayudas a los adquirentes consistirán en:

- Préstamo convenido
- Subsidiación del préstamo convenido
- AEDE. Préstamos autorizados hasta el 31 de diciembre de 2010
- Subvención a la vivienda de protección oficial de promoción pública

a) Préstamo convenido para la adquisición de vivienda

Duración: 25 años de amortización o plazo mayor, previo acuerdo con la Entidad financiera colaboradora, tipo de interés variable referenciado al Euribor.

b) Cuantías de la Subsidiación

Tabla 74. Subsidiación préstamos cualificados adquirentes (euros) Plan 2009-2012

IPREM	Cuantía fija por cada 10.000 euros de préstamo	5 primero años (familia numerosa, monoparental con hijos, familiares con dependientes o personas con discapacidad)	Duración (en años)
< 2,5	155	155	5 (renovables por 5 + 5)
2,5 - 3,5	80	113	5 (renovables por 5 + 5)
3,5 - 4,5	60	93	5 (renovables por 5 + 5)

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

c) Cuantías de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada

Tabla 75. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (euros) Plan 2009-2012

	IPREM	General	Jóvenes, menores de 35 años	Familias Numerosas, Monoparentales con hijos, Dependientes, Discapacitados y familiares a su cargo	Violencia de Género, Víctimas de terrorismo, Separados, Divorciados
Municipios sin ATPMS	≤ 2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
	2,5 – 3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
	3,5 – 4,5	5.000	6.000	8.000	7.000
	4,5 - ≤ 7	4.500	5.400	7.200	6.300
ATPMS Grupo A	≤ 2,5	9.200	10.200	13.200	12.200
	2,5 – 3,5	8.200	9.200	11.200	10.200
	3,5 – 4,5	6.200	7.200	9.200	8.200
	4,5 - ≤ 7	5.700	6.600	8.400	7.500
ATPMS Grupo B	≤ 2,5	8.600	9.600	12.600	11.600
	2,5 – 3,5	7.600	8.600	10.600	9.600
	3,5 – 4,5	5.600	6.600	8.600	7.600
	4,5 - ≤ 7	5.100	6.000	7.800	6.900
ATPMS Grupo C	≤ 2,5	8.300	9.300	12.300	11.300
	2,5 – 3,5	7.300	8.300	10.300	9.300
	3,5 – 4,5	5.300	6.300	8.300	7.300
	4,5 - ≤ 7	4.800	5.700	7.500	6.600

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

4. Áreas de rehabilitación y renovación urbana

4.1. Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARI)

Las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) son actuaciones para la recuperación de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, dirigidas a la rehabilitación de viviendas y edificios, la superación de infraviviendas, así como a la urbanización o reurbanización de sus espacios públicos, de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.

a) Préstamos convenidos

El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años.

b) Subvenciones

- Para rehabilitación: importe máximo del 40% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.
- Para urbanización y reurbanización: por un importe máximo del 20% del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20% de la subvención.

En Centros históricos y Municipios rurales, las subvenciones serán:

- La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50% del presupuesto protegido total del ARI.
- La subvención para obras de urbanización y reurbanización tendrá un máximo del 30% del presupuesto de las obras, con el límite del 30% de la subvención.

4.2. *Áreas de renovación urbana (ARU)*

Las áreas de renovación urbana (ARU) son actuaciones de renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

Las viviendas deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, y la mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos.

Al menos un 60% de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.

a) Préstamos convenidos

El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas.

b) Subvenciones

- Para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido del ARU, con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros.
- Para las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40% del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40% de la subvención.
- Para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

4.3. *Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo*

El objeto de estas ayudas es el de colaborar en los programas de erradicación del chabolismo mediante ayudas directas a los promotores del programa, que deberán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

a) Subvenciones

El Ministerio podrá colaborar mediante ayudas destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento, y al acompañamiento social en los procesos de realojo, con las siguientes subvenciones:

- Subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 50% de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda.
- La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de Realojos previsto en la Memoria-Programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años.

4.4. Plan RENOVE a la rehabilitación y la eficiencia energética

El Plan RENOVE distingue entre la rehabilitación aislada de viviendas y la rehabilitación de edificios, e incorpora las ayudas a la eficiencia energética y accesibilidad en la promoción de nuevas viviendas protegidas.

4.4.1. Ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios

▪ *Rehabilitación de viviendas*

Las obras que podrán acogerse a la financiación del Plan deberán ir dirigidas a:

- Mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables.
- Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- Obras para la mejora de la accesibilidad en edificios y viviendas.

Será requisito imprescindible que, al menos, el 25% del presupuesto esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud, protección del medio ambiente o la accesibilidad del edificio.

a) Presupuesto protegido

Para el cálculo de la cuantía de la subvención se establece un Presupuesto protegido máximo, equivalente al 70% del Módulo Básico Estatal multiplicado por la superficie útil, teniendo en cuenta que la superficie máxima financiable es de 90 m² útiles.

b) Subvención

La cuantía máxima de la subvención tiene un porcentaje máximo de un 25% del presupuesto protegido con los siguientes límites:

- 2.500 euros por vivienda.
- 3.400 euros por vivienda cuando se trate de mayores de 65 años o se trate de persona con discapacidad y las obras se destinen a la supresión de barreras de todo tipo o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

- 6.500 euros en el supuesto que el promotor de la actuación de rehabilitación la destine a arrendamiento durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por el Plan.

▪ *Rehabilitación de edificios*

En el caso de la rehabilitación de edificios rigen los mismos criterios que para la rehabilitación de viviendas, en cuanto a las obras que podrán acogerse a la financiación del Plan.

a) Presupuesto protegido

Se calcula de la misma manera que en la rehabilitación de viviendas: 70% del Módulo Básico Estatal multiplicado por la Superficie útil, teniendo en cuenta que la superficie máxima financiable es de 90 m² útiles.

b) Préstamo convenido

El préstamo convenido podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido. El plazo de duración máximo será de 15 años, más 2 de carencia, ampliables a 3.

c) Subsidiación

- Si el titular del préstamo es propietario o arrendatario y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces IPREM, la cuantía será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

- Si el titular del préstamo es persona jurídica o física con contrato de arrendamiento con prórroga forzosa, la subsidiación será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

d) Subvención

La subvención podrá ser de dos tipos: una general para obras de elementos comunes del edificio, y otra adicional por vivienda, en función de las características personales de los beneficiarios.

- General. Subvención a la comunidad de propietarios, sin límite de ingresos de los titulares u ocupantes de las viviendas. Incompatible con la subsidiación.

El porcentaje general es de un 10% del presupuesto protegido con el límite de 1.100 euros por vivienda.

- Adicional por vivienda. Para propietarios u ocupantes con ingresos inferiores a 6,5 veces IPREM.

La cuantía de la adicional es de un 15% del presupuesto protegido con un límite de:

- 1.600 euros con carácter general.
- 2.700 euros para personas mayores de 65 años o, en el caso de personas con discapacidad, las obras se destinen a la supresión de barreras de todo tipo o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.
- Incremento del 10% de las ayudas para supresión de barreras a personas mayores de 65 años o con discapacidad, con movilidad reducida, cuando las obras se destinen a la

eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

4.4.2. Plan RENOVE a la eficiencia energética en la promoción de viviendas

Para lograr el objetivo de ahorro de energía en el sector de la edificación se incluyeron en el Plan, ayudas específicas para aquellos promotores que obtuvieron las calificaciones energéticas A, B, o C en los edificios de nueva construcción (tabla 76).

Tabla 76. Ayudas RENOVE a la eficiencia energética Plan 2009-2012

	Calificación energética		
	A	B	C
Subvención (€/vivienda)	3.500	2.800	2.200

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

5. Ayudas a la adquisición y urbanización de suelo para viviendas protegidas

El Programa está destinado a incentivar la creación de suelo para la promoción de viviendas protegidas. Es preciso que, al menos el 50% de la edificabilidad residencial, se destine a vivienda protegida.

Podrán acogerse a las ayudas las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo, en las que, al menos, el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a viviendas protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del ayuntamiento correspondiente. Si el suelo objeto de urbanización pertenece a patrimonio público, se considerará que constituye un Área de Urbanización Prioritaria de Suelo cuando al menos el 50% de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para

arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de régimen especial o de Promoción Pública.

En las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar.

a) Préstamo convenido

Los promotores de las actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos con las siguientes características:

La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, multiplicado por el 20% del Módulo Básico Estatal vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

b) Subvenciones

La subvención al promotor, por cada vivienda protegida a construir en la Unidad de Actuación, se establece en función de:

- El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas.
- El porcentaje previsto de viviendas protegidas que van a ser calificadas para arrendamiento o viviendas protegidas de Régimen especial, sobre el total de viviendas protegidas, según los grupos de actuación establecidos en el Plan (tabla 77):

Tabla 77. Grupos para ayudas a la urbanización de suelo Plan 2009-2012

Grupo de la actuación protegida	Porcentaje de edificabilidad residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o vivienda protegida de régimen especial
Grupo 1	> 40%
Grupo 2	20% - 40%
Grupo 3	< 20%

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

- La adquisición onerosa, del suelo, en su caso.
- La ubicación del suelo en alguno de los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior.

Las cuantías de las ayudas figuran en la tabla 78:

Tabla 78. Subvenciones a la urbanización de suelo Plan 2009-2012

Porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegidas	Subvención general (€/vivienda protegida)	Subvención adicional en ATPMS (€/vivienda protegida)			Subvención adicional por vivienda protegida destinada a alquiler y/o a régimen especial (€/vivienda protegida)		
		A	B	C	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
> 50% >75% (AUP)	700	300	235	115			
Sin adquisición de suelo	1.700	700	470	225	1.700	1.500	300
Con adquisición de suelo	2.000						

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

Desarrollo normativo

El 18 de diciembre de 2009, por Real Decreto 1961/2009³⁶⁶ se prorrogarán y modificarán algunas disposiciones transitorias del Real Decreto 2066/2008, destinadas a la movilización del stock de viviendas, posibilitando que, las viviendas que no absorbía el mercado libre pudieran ser ofrecidas en venta o en arrendamiento protegido.

Por Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, se modificaron algunos artículos del Real Decreto 2066/2008 que supusieron un importante recorte de gran parte de las ayudas hasta entonces vigentes, motivado por la necesidad de realizar un ajuste presupuestario ante el imparable crecimiento del déficit público, en el contexto de la severa crisis financiera mundial.

Entre ellos, destacó la supresión de la AEDE, la reducción importante de las subvenciones a los promotores de vivienda en arrendamiento a 25 y 10 años, y de los alojamientos protegidos, y el aumento en otro periodo de 5 años, hasta 15 años, de la posibilidad de subsidiación para los adquirentes.

Por último se suprimieron totalmente las ayudas de suelo destinado a la promoción de vivienda protegida.

Objetivos y resultados

Un análisis de los objetivos convenidos y financiados por el Plan 2009-2012 (tabla 79), permite analizar sus resultados y extraer algunas conclusiones interesantes.

³⁶⁶ Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE de 30 de diciembre).

CAPÍTULO 5. LOS PLANES DE VIVIENDA DEL ESTADO DE LAS AUTONOMÍAS

Tabla 79. Objetivos convenidos y financiados Plan 2009-2012

LINEAS DE AYUDAS	OBJETIVOS CONVENIDOS (A)	OBJETIVOS FINANCIADOS (B)	GRADO DE CUMPLIMIENTO (B)/(A)
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	269.307	109.855	40,79
Vivienda Protegida de nueva construcción en venta	200.645	78.205	38,98
Régimen especial	21.264	8.797	41,37
Régimen general	144.708	60.249	41,63
Régimen concertado	34.673	7.082	20,43
VPO de promoción pública	0	2.077	-
Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	66.160	31.418	47,49
Alquiler en régimen especial 25 años	5.560	4.327	77,82
Alquiler en régimen general 25 años	9.719	9.107	93,70
Alquiler en régimen concertado 25 años	616	0	-
Alquiler en régimen especial 10 años	6.320	4.536	71,77
Alquiler en régimen general 10 años	28.585	8.164	28,56
Alquiler en régimen concertado 10 años	3.309	371	11,21
Alojamientos	12.051	4.913	40,77
Cofinanciación de viviendas de promoción público	2.502	232	9,27
2. Ayudas a inquilinos	56.000	73.650	131,52
3. Adquisición de vivienda usada	19.957	10.802	54,13
4. Rehabilitación	354.478	243.166	68,60
Areas de Rehabilitación Integral (ARIS)	43.413	38.765	89,29
Areas de Renovación Urbana (ARUS)	7.912	2.850	36,02
Erradicación del chabolismo	2.543	253	9,95
Ayudas RENOVE	300.610	201.298	66,96
5. Suelo (en nº de viviendas protegidas)	67.049	33.841	50,47
Áreas prioritarias	41.535	28.259	68,04
Áreas no prioritarias	25.514	5.582	21,88
T O T A L E S			
1. TOTAL VIVIENDAS	699.742	437.473	62,52
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	67.049	33.841	50,47
3. TOTAL VIVIENDAS + SUELO	766.791	471.314	61,47

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

- El Plan 2009–2012 fue el Plan el que menos existió dentro de los planes modernos –que hemos denominado planes de vivienda en el Estado de las Autonomías–. Solamente se financiaron el 61,47 % de los objetivos inicialmente previstos.

- La producción de viviendas protegidas de nueva construcción fue un fracaso. Tanto las destinadas a la venta (38,98%) como al alquiler (47,49%) no cumplieron su objetivo previsto.
- Tampoco funcionó el Programa de Adquisición de Viviendas Usadas, pues sólo se llegó a un 54,13% de grado de cumplimiento.
- La rehabilitación tuvo un comportamiento más aceptable, con un cumplimiento del 68,60%, especialmente las Áreas de Rehabilitación Integral donde se llegaron a cumplir el 89,29% de los objetivos iniciales. El ritmo anual de actuaciones financiadas se redujo un 13%, pasando del entorno de 70.000 en el periodo 2005-2008, a 50.000 en el periodo 2009-2012.
- El Programa de Suelo tampoco tuvo el éxito esperado, financiándose únicamente el 50,47% de los objetivos iniciales.
- Mejor suerte corrieron las ayudas a inquilinos, donde se llegaron a conceder 73.650, con un 131,52% de grado de cumplimiento.
- En todo caso hay que tener en cuenta que en esos años España estaba sometida a una profunda crisis financiera e inmobiliaria. En ese periodo 2009–2012 únicamente se iniciaron, según los datos del Ministerio de Fomento, un total de 175.338 viviendas, destacando el hecho de en 2012 se iniciaron el 22% de las iniciadas en 2009, lo que da idea de la enorme caída en la promoción de vivienda protegida en España.
- Los datos de las vivienda libre son incluso más dramáticos. En el periodo 2009–2012 se iniciaron un total de 229.856, que representaron solamente el 11% de las iniciadas en el anterior cuatrienio 2005–2008.

CAPÍTULO 6. EL CAMBIO DE MODELO: PLAN 2013-2016

6.1. Hacia un nuevo modelo de política de vivienda

En el marco del Plan Nacional de Reformas, el gobierno de Mariano Rajoy ha apostado por una reforma estructural de la política de vivienda. El año 2013 marca un punto de inflexión.

Primero, se aprueba el nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Este Plan impulsa un cambio de modelo en la política de vivienda a través del apoyo decidido del alquiler y la rehabilitación, frente al tradicional sistema de acceso a la propiedad y construcción de obra nueva.

Segundo, la nueva regulación del mercado del alquiler –Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas– avanza hacia una normativa del alquiler más flexible, que prime la voluntad de las partes, rompiendo con un siglo de leyes muy proteccionistas del mercado del alquiler.

En tercer lugar, se produce el fin de las deducciones fiscales a la compra. Desde que se pusiera en marcha el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), por la Ley 44/1978, la compra de vivienda ha gozado de importantes beneficios fiscales. Después de 34 años, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, ha eliminado la deducción por inversión en viviendas adquiridas a partir del 1 de enero de 2013, alcanzando la neutralidad absoluta de la tributación de la vivienda, una vez que se han suprimido también los beneficios fiscales al arrendamiento.

A estas reformas hay sumar la nueva legislación en materia de rehabilitación de viviendas, la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y

renovación urbanas, recientemente refundida en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana³⁶⁷. Se trata de la primera normativa de carácter legal sobre rehabilitación, rompiendo una larga tradición urbanística que *“se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad”*³⁶⁸

El cambio de modelo tiene su origen en el Programa Nacional de Reformas del año 2012, que ante la situación del sector inmobiliario tras 5 años de crisis –con unos niveles de actividad y empleo en mínimos históricos y un stock de viviendas sin vender de cerca de 700.000 unidades– apuesta por *“cambiar el modelo de suelo urbano español [...] impulsar la rehabilitación [...] y fomentar el alquiler”*³⁶⁹. Para ello se plantea una profunda reforma normativa del mercado del alquiler y una nueva legislación en materia de rehabilitación.

Junto a estas medidas normativas, el Programa Nacional de Reformas de 2012 previó la puesta en marcha de un nuevo “Plan Estatal para la regeneración urbana y el alquiler 2013-2016”, que se habría de basar en *“fomentar el alquiler como el principal instrumento para el acceso a la vivienda para las personas con menos recursos, acercando nuestra política de vivienda, de esta forma, a lo que se hace en los países europeos más avanzados”* y en *“impulsar la rehabilitación por ser la actividad más eficiente desde el punto de vista socio-económico y más sostenible desde el punto de vista medioambiental”*.

En el desarrollo de esta tarea, el gobierno parte de un análisis certero de lo que han significado los planes de vivienda desde la

³⁶⁷ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE de 31 de octubre).

³⁶⁸ Preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE de 27 de junio) que se hace de esta expresión recogida en la exposición de motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

³⁶⁹ Programa Nacional de Reformas del Reino de España para 2012, pág. 237.

Constitución³⁷⁰. Los sucesivos planes de vivienda³⁷¹ *“mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido”*. Y sentencia: *“Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de vivienda, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda”*.

Se trata de *“instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes a los actuales”*, que han de ser analizados a la luz de la nueva situación del sector inmobiliario, especialmente afectado por la crisis económico-financiera. La realidad pone de manifiesto la *“necesidad de reorientar las políticas en esta materia”*.

6.2. Nuevo marco legal

Las reformas normativas del mercado del alquiler y de la rehabilitación, junto con las ayudas del Plan 2013-2016, constituyen el eje en el que se apoya el cambio de modelo. Antes de analizar el contenido del Plan, conviene detenerse en estas reformas normativas: la Ley 4/2013 que modifica la regulación del mercado de alquiler de viviendas, y la Ley 8/2013, primera norma de rango legal que regula la rehabilitación en España.

Las tres normas –las dos Leyes y el Real Decreto que aprueba el Plan– deben entenderse como un conjunto homogéneo que pretende abordar algunas de las reformas más urgentes y necesarias en las políticas de suelo y vivienda que se han aplicado durante décadas en nuestro país. El Consejo de Ministros de 5 de abril de 2013, lo denominó “Plan Integral de Vivienda y

³⁷⁰ En el preámbulo del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE de 10 de abril). De aquí son las citas.

³⁷¹ Se refiere a los Planes de Vivienda 1981-1983, 1984-1987, 1992-1995, 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005, 2005-2008 y 2009-2012, y a los Programas anuales 1988, 1989, 1990 y 1991.

Suelo”, incluyendo en él estas medidas normativas y de fomento, específicamente, a favor de la rehabilitación y el alquiler.

6.2.1. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

El mercado del alquiler en España se encontraba lejos de los estándares habituales en la mayor parte de los países europeos, con sólo el 17% de población residiendo en una vivienda en alquiler, casi la mitad de la media europea³⁷². El parque de viviendas en alquiler era uno de los más reducidos de Europa, con 2,2 millones de viviendas de un total de 25,2 millones en el año 2011. Su carácter artesanal y la escasa profesionalidad, en un mercado fundamentalmente de particulares, hacían del alquiler de viviendas una opción residual. A lo que ha contribuido, sin duda, una legislación tradicionalmente intervencionista en materia de arrendamientos.

El mercado del alquiler en España ha sido tradicionalmente un mercado intervenido. La congelación de rentas y la prórroga forzosa de los contratos de una legislación protectora de los intereses del inquilino frente al propietario, frenaron el desarrollo del mercado del alquiler en España.

El Real Decreto de 21 de junio de 1920, más conocido como Decreto Bugallal, introdujo la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento y la limitación de la subida de los alquileres con respecto a los niveles existentes en 1914. Este Decreto supone un hito en la historia del mercado inmobiliario español, que alteró las pautas de la inversión residencial y actuó como catalizador de dos procesos sociales y económicos que han llegado a nuestros días: el ocaso del mercado del alquiler y el desarrollo de la propiedad como medio de acceso a la vivienda.

³⁷² Según los datos de EUROSTAT en 2011 el 17% de las familias en España vivían en régimen de alquiler, frente al 38% de la media europea.

Política que quedó consagrada con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946. Y sus principios básicos –intervención pública en el mercado de alquiler y congelación de las rentas– han llegado a nuestros días a través de las sucesivas reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos en 1964 y 1994. El intento liberalizador de las rentas del alquiler que supuso el Real Decreto-Ley 2/1985, sobre medidas de política económica, más conocido como Decreto Boyer, quedó en un breve paréntesis.

Este marco legal explica la falta de inversión en el mercado de alquileres y el escaso desarrollo de una actividad profesional de gestión de rentas en el segmento residencial, como la que existe en la mayoría de los países europeos.

La Ley 4/2013, de 4 de junio³⁷³, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas pretende acabar con esta situación. No es una más en las modificaciones introducidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (años 1998, 1999, 2000, 2009 y 2010), que mantuvieron lo que podría denominarse su “parte nuclear”.

La nueva Ley flexibiliza el mercado del alquiler y trata de dinamizarlo y de profesionalizarlo. Entre sus medidas específicas están el mayor equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse, tanto a arrendatarios, como a arrendadores. En un mercado artesanal, en el que la voluntad del propietario de la vivienda es esencial para que exista un número importante de viviendas en alquiler, la Ley debe protegerle adecuadamente y permitirle pactar con el arrendador aquellas condiciones que, libremente, ambos decidan. Tampoco puede el sistema desproteger al propietario en casos de impago de las rentas, de ahí que agilice

³⁷³ BOE de 5 de junio de 2013.

los procedimientos judiciales de lanzamiento de los arrendatarios incumplidores.

Entre las novedades más interesantes cabe destacar:

- Prioriza la voluntad de las partes en el marco de la Ley. Las partes podrán pactar la actualización de la renta, la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente y que se aplique al pago de la renta a las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino.
- Flexibiliza la duración de los contratos. Se reduce el plazo de prórroga forzosa de los contratos de 5 a 3 años y el plazo de prórroga tácita, de 3 a 1 año.
- Amplía la potestad de desistimiento del arrendatario, de modo que éste podrá ejercerla cuando pasen seis meses desde la firma del contrato y siempre que lo comunique al arrendador con treinta días de antelación.
- Amplia la potestad de recuperar la vivienda por parte del arrendador siempre que la necesite como vivienda para residencia habitual (en determinadas supuestos) y sin necesidad de que se haya pactado en el contrato. Sólo debe haber transcurrido el primer año de duración del contrato, previa comunicación con dos meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades posteriores.

El Anteproyecto de esta Ley incluía también medidas fiscales y tributarias incentivadoras de la oferta de alquiler. Finalmente, estas medidas fueron incorporadas a la Ley 16/2012, de Impulso a la Actividad Económica³⁷⁴, y entraron en vigor el 1 de enero de 2013, adelantándose así en unos meses a la Ley 4/2013, que se publicó el 5 de junio.

³⁷⁴ Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE de 28 de diciembre).

En este paquete normativo se incluyó la modificación del régimen jurídico de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que permitió que empezaran a desarrollarse en España, lo que no había ocurrido pese a introducirse esta figura en 2009. La simplificación y flexibilización de su regulación legal y fiscal, a imagen de los conocidos Real Estate Investment Trusts (REIT), con amplia aceptación en los países de nuestro entorno, ha sido condición necesaria para que se hayan creado y coticen en el mercado media docena de SOCIMI.

6.2.2. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

La política de suelo desde sus orígenes en la segunda mitad del siglo XIX, cuándo se forjó el Derecho urbanístico en España, ha tenido en la urbanización, la creación de nueva ciudad y el ensanche, sus elementos definitorios, con escasa relevancia de las intervenciones en suelo urbano consolidado, es decir, en la ciudad ya existente.

La producción continua de nueva ciudad, de construcción de viviendas y de ayudas públicas para fomentar el acceso a la vivienda en propiedad, terminó descompensando el necesario equilibrio entre aquellas actuaciones y las que deben propiciar el mantenimiento, la conservación y la mejora de los tejidos urbanos ya existentes, así como el mercado de vivienda en propiedad y en alquiler.

La escasa atención a los procesos de rehabilitación urbana contrasta con un parque edificado con necesidades de intervención: de los 25,2 millones de viviendas, algo más de 5 millones tienen más de 50 años; cerca del 60% de las viviendas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética (es decir, tienen un enorme potencial de ahorro) y existen alrededor de 400.000 edificios de 4 o más alturas sin ascensor.

Pese a ello, España mostraba una enorme distancia con las políticas urbanas y de ciudad que ya se estaban aplicando en Europa desde hacía una década. En el año 2011, estábamos 13 puntos por detrás de la media europea en relación con la actividad rehabilitadora en el sector de la construcción³⁷⁵.

En este contexto se aprueba la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación Urbanas³⁷⁶. Como señala su preámbulo el objetivo es superar la tradición urbanística española basada en la producción de nueva ciudad, hacia políticas *“orientadas hacia los tejidos urbanos existentes”* que *“permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades”*.

En el fondo late el deseo de contribuir a la reconversión del sector inmobiliario pues *“tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliario y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva”*.

La Ley de rehabilitación ofrece, por primera vez en la legislación estatal española, un marco normativo idóneo para actuar de manera solvente, técnica y económicamente, en la ciudad existente, removiendo obstáculos que las hacían inviables.

La Ley permite a los ayuntamientos diseñar y autorizar actuaciones sobre barrios ya consolidados que son capaces de generar sus propios recursos, algo esencial para asumir los costes de cualquier renovación, regeneración o rehabilitación urbanas. Los aumentos de edificabilidad o de

³⁷⁵ Los datos de EUROCONSTRUCT 2011, muestran que la rehabilitación suponía el 28% del sector de la construcción en España, frente al 41% de la media europea.

³⁷⁶ BOE de 27 de junio de 2013.

densidad, los cambios de usos, así como la utilización de cualesquiera otras técnicas que puedan diseñar las propias Administraciones con competencias en materia de urbanismo, se ponen al servicio de la regeneración integral de las ciudades, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad universal.

Se trata de regular las condiciones básicas que pueden garantizar, en toda España y de una manera uniforme, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano. Para ello establece medidas que impulsan y fomentan todas aquellas actuaciones que, desde el urbanismo, conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

Entre las novedades más interesantes que introduce esta Ley pueden mencionarse las siguientes:

- Crea el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) para superar la insatisfactoria situación generada por el Real Decreto-Ley 8/2011 cuando exigió la Inspección Técnica de Edificios (ITE) a toda edificación residencial con más de 50 años (incluyendo la vivienda unifamiliar), situada en todos los municipios con más de 25.000 habitantes, antes del 1 de enero de 2015. Esta ITE respondía a las actuaciones de inspección y policía urbanística en las que el legislador estatal no posee competencias, por lo que se deroga tal regulación y se sustituye por el IEE, que sólo tiene carácter informativo, y permite al Estado orientar sus propias políticas en materia de vivienda. Se exige sólo a los edificios de tipología residencial colectiva con más de 50 años y analiza la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio.

- Modifica la Ley de Propiedad Horizontal para garantizar que las unanimidades o muy amplias mayorías de las Comunidades de Propietarios no impidan la realización de obras de conservación, eficiencia energética o accesibilidad.
- Crea la Memoria de Viabilidad Económica de cualquier actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbana para justificar, a priori y desde su diseño y ordenación, la “rentabilidad” de cada una de ellas. Este documento permite también reinvertir en la propia operación las posibles plusvalías urbanísticas que se generasen, en lugar de enviarlas al patrimonio público de suelo con destino a la construcción de nueva vivienda protegida, así como justificar que las cargas que se impongan sean acordes y coherentes con el tipo de actuación de que se trate.
- Permite que se ocupen superficies de espacios libres o de dominio público, no sólo para instalar elementos de accesibilidad (como rampas o ascensores), sino también para mejorar la eficiencia energética del inmueble. Así, se permite hacer obras de aislamiento térmico por el exterior del edificio, instalar captadores solares en la cubierta y centralizar instalaciones energéticas, cuando no exista ninguna otra opción técnicamente viable. También permite cerrar terrazas y balcones, con carácter uniforme y para todo el edificio, siempre que con ello se consiga un ahorro energético superior al 30%. Y ninguna de estas operaciones consumirá edificabilidad a efectos de que el Ayuntamiento no pueda denegar la correspondiente licencia.
- Favorece fórmulas de financiación de las obras que se suman a las tradicionales subvenciones públicas y a las aportaciones de los propietarios. Busca la economía de escala y un diseño adecuado de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, y de regeneración y

renovación urbanas, que permitirá a las mismas ser rentables y generar sus propios recursos, lo que será un aliciente para atraer al capital privado.

- Fomenta la colaboración público-privada entre las administraciones públicas actuantes y los responsables de la gestión (propietarios o empresas a las que éstos contraten previamente al efecto).
- Modifica la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 para evitar rigideces y eliminar cargas urbanísticas injustificadas sobre el suelo urbano.

Recientemente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, ha aprobado el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con el objetivo de *“aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos”*³⁷⁷.

6.3. Plan 2013-2016

El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril³⁷⁸, rompe con una tradición centenaria de ayudas públicas a la construcción de obra nueva y fomento del acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Esta ha sido una constante en los 10 planes de vivienda precedentes, desde el Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960. Por primera vez, la política de vivienda a través de

³⁷⁷ Preámbulo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (BOE de 31 de octubre).

³⁷⁸ BOE de 10 de abril de 2013. Las citas son del preámbulo.

ayudas directas se centra, exclusivamente³⁷⁹, en el fomento del alquiler y de la rehabilitación urbana.

El Plan apuesta por el alquiler y la rehabilitación frente a la construcción de nuevas viviendas y la ayuda a la compra, respondiendo a la necesidad de reorientar la política de vivienda. Entre sus objetivos se encuentran *“adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales”* y *“contribuir a la reactivación del sector inmobiliario a través del fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana”*.

Por tanto, se dan por finalizadas las ayudas a la construcción y adquisición de vivienda protegida, manteniendo una única línea de fomento de la construcción de parques públicos de viviendas en alquiler, lo que, en la práctica, supone la superación del tradicional modelo basado en las Viviendas de Protección Oficial.

Además de articular el cambio de modelo, el Plan incorpora algunas novedades relevantes. Al igual que los planes anteriores, y como consecuencia del marco competencial, se ejecuta a través de convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla (excepto País Vasco y Navarra).

En estos convenios se acuerda un marco presupuestario con liquidaciones anuales y sin traspaso de fondos entre anualidades, frente al modelo anterior en que se acordaban unos objetivos, por líneas de actuación, y permitía estos trasvases de fondos entre anualidades. El nuevo modelo permite un mejor control y seguimiento de las actuaciones, para garantizar la máxima eficacia en el uso de los recursos.

³⁷⁹ El Plan 2013-2016 destina una parte de sus recursos a financiar las ayudas de subsidiación de préstamos hipotecarios reconocidas por los planes anteriores. Se trata de la asunción de compromisos previos, lo que es compatible con el argumento defendido.

Frente al adelanto generalizado de los fondos estatales, con el compromiso de justificación *ex post*, el nuevo modelo de convenio solo admite el adelanto del 10% del importe convenido para actuaciones preparatorias, condicionando el resto de transferencias a la previa adquisición del compromiso financiero correspondiente por las Comunidades o Ciudades. Lo que supone, con carácter general, la justificación *ex ante*.

Además, se incentiva la corresponsabilidad y la cofinanciación de las Comunidades Autónomas, ya que en el nuevo Plan la aportación estatal se incrementa, para cada región, con la aportación de fondos autonómicos.

Programas

El Plan contempla los siguientes programas de actuación:

- Subsidiación de préstamos convenidos
- Ayuda al alquiler de vivienda
- Fomento del parque público de vivienda en alquiler
- Fomento de la rehabilitación edificatoria
- Fomento de la regeneración y renovación urbanas
- Apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios
- Fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Solo en el primero de los enumerados las ayudas se articulan a través de subsidiaciones. En el resto, la ayuda es una subvención directa, en dos grandes categorías: subvenciones al alquiler y subvenciones a la rehabilitación.

a) Programa de subsidiación de préstamos convenidos

La subsidiación de préstamos convenidos consiste en una ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que se materializa mediante el abono, por parte del Ministerio de Fomento, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Este programa tiene por objeto, tal y como establece el artículo 9 del Real Decreto 233/2013, el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los planes estatales de vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.

Se mantienen, por tanto, todas las ayudas de subsidiación reconocidas al amparo de planes estatales anteriores sin modificación de la cuantía de la ayuda y durante todo el periodo por el que fueron reconocidas.

El mantenimiento de estas ayudas se recoge posteriormente en la letra a) de la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, si bien, esta disposición (complementando y aclarando el artículo 35 del Real Decreto Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad) suprime la posibilidad de nuevos reconocimientos.

Por este motivo, el Plan 2013-2016 no prevé la firma de convenios con entidades financieras, fórmula habitual de gestión de los préstamos cualificados.

Los beneficiarios de las ayudas de subsidiación son de tres tipos:

- Adquirentes de viviendas protegidas

Los adquirentes de vivienda protegida que habían suscrito un préstamo hipotecario al amparo de los planes estatales anteriores y en el marco de los convenios suscritos al efecto, entre el Ministerio de Fomento y las entidades financieras colaboradoras, disfrutaban de la ayuda por un periodo máximo de 5 años que podía ser renovado por otros 5 años hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013 (6 de junio de 2013).

La cuantía de la ayuda depende del plan estatal aplicable, de los ingresos del adquirente, sus condiciones personales y del importe del préstamo. En los últimos planes estatales es un porcentaje de la cuota de amortización incluyendo los intereses (Planes Estatales 1998-2001 y 2002-2005) o una cuantía fija por cada 10.000€ de préstamo (Planes Estatales 2005-2008 y 2009-2012).

- Particulares para la rehabilitación de sus viviendas

Se trata de la subsidiación de préstamos hipotecarios, suscritos al amparo de los planes estatales anteriores, para la rehabilitación de sus viviendas, con ayudas por un periodo máximo de hasta 20 años en función de la duración del préstamo.

La cuantía de la ayuda depende del plan estatal aplicable, de los ingresos del beneficiario y del importe del préstamo.

- Promotores de viviendas protegidas para arrendamiento

Los promotores que han suscrito un préstamo hipotecario, al amparo de los planes estatales anteriores, para la promoción de viviendas protegidas en arrendamiento disfrutaban de la ayuda por un periodo igual a la

duración del préstamo, incluyendo el periodo de carencia, y no superior a 25 o 10 años (según sea promoción de viviendas para arrendamiento a 25 o 10 años).

La cuantía de la ayuda depende del plan estatal, de las circunstancias particulares del beneficiario, del importe del préstamo y del régimen de viviendas a construir (régimen general, especial o concertado).

b) Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población que tengan dificultades económicas.

Los beneficiarios son personas físicas mayores de edad con un límite de ingresos inferior a 3 veces el IPREM (es decir, 22.365,42 euros), modulable según el número de miembros y composición de la unidad de convivencia, lo que asegura que accedan a la ayuda las familias más necesitadas.

El alquiler mensual debe ser igual o inferior a 600 €.

El importe de la ayuda es hasta el 40% de la renta de alquiler con el límite de 2.400 € anuales por vivienda.

El plazo de la ayuda es de 12 meses prorrogable hasta el final del Plan (31 de diciembre de 2016).

El solicitante o los residentes en la vivienda (de manera habitual y permanente) no podrán acceder a la ayuda si son propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España, si tienen algún grado de parentesco o

consanguinidad (primer o segundo grado) con el arrendador, o son socios o partícipes de éste.

c) Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler

El objetivo es la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler (durante 50 años) sobre suelos o edificios de titularidad pública.

Los beneficiarios pueden ser administraciones públicas, organismos públicos, fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, ONG y empresas privadas sin ánimo de lucro.

El importe de la ayuda es de 250 € por m² útil de la vivienda con el límite del 30% del coste de la edificación y de 22.500 euros por vivienda.

El programa distingue dos tipos de viviendas, cuya superficie útil, en ningún caso, podrá superar los 90m²:

- *Vivienda de alquiler en rotación*

A las viviendas calificadas como de alquiler en rotación solo pueden acceder unidades de convivencia con rentas hasta 1,2 veces el IPREM. El precio del alquiler no podrá superar 4,7 euros mensuales por m² útil.

- *Vivienda de alquiler protegido*

A las viviendas calificadas como de alquiler protegido solo pueden acceder unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM. El precio del alquiler no podrá superar 6 euros mensuales por m² útil.

Al menos el 50% de las viviendas de una promoción que se acoja a las ayudas de este programa, han de ser viviendas calificadas de alquiler en rotación, reservando al menos el 30% de la oferta de las viviendas calificadas de alquiler en rotación a los sectores de población atendidos por los servicios sociales.

d) Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria

Se pretende el impulso de las actuaciones de intervención en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética. Los inmuebles han de tener una antigüedad anterior a 1981 y al menos el 70% de su superficie construida sobre rasante debe tener uso residencial de vivienda y al menos el 70% de las viviendas han de ser domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Los beneficiarios pueden ser las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

El importe de las ayudas es:

- 4.000 euros por vivienda para obras de conservación
- 2.000 euros por vivienda para obras de mejora de la eficiencia energética (5.000 euros si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio)
- 4.000 euros por vivienda para obras de mejora de accesibilidad

En los tres casos, con el límite del 35% del coste de la rehabilitación, excepto para mejora de la accesibilidad que puede llegarse al 50%. En todo caso, las ayudas no podrán superar los 11.000 euros como máximo por vivienda (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados

Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente).

e) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas

Quiere este programa financiar la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público o de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de un ámbito delimitado: mínimo 100 viviendas, salvo excepciones (cascos históricos o núcleos rurales). El 60% de la edificación sobre rasante debe estar destinada a uso residencial de vivienda habitual.

Pueden ser beneficiarios quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación: administraciones públicas, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, consorcios, entes o empresas privadas.

El importe de las ayudas, con el límite del 35% del coste de la actuación es:

- 11.000 euros por vivienda rehabilitada.
- 30.000 euros por vivienda construida en sustitución de otra demolida (renovación urbana).
- 2.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para la obra de urbanización.
- 4.000 € anuales (máximo 3 años) por unidad de convivencia a realojar.
- 500 € por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida para financiar los costes de gestión.

f) Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios

El Informe de Evaluación del Edificio (IEE) es un informe regulado (incluido calendario de implantación) en la Ley 8/2013, de 26 de junio, que analiza el estado de conservación, accesibilidad y la eficiencia energética del edificio. Es obligatorio para cualquier edificio que pretenda acceder a una ayuda pública a la rehabilitación en el Plan Estatal 2013-2016.

El programa tiene por objeto impulsar la implantación y generalización del Informe de Evaluación de los Edificios mediante una subvención que cubre parte de los gastos de los honorarios profesionales por su emisión. Pueden ser beneficiarios las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos que realicen el informe de evaluación antes de que finalice el año 2016.

El importe de la ayuda es de 20 euros por vivienda, con un máximo de 500 euros por edificio y del 50% del coste del informe.

g) Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de proyectos y obras de regeneración y/o renovación urbana de especial transcendencia, como por ejemplo:

- Mejora de barrios.
- Centros y cascos históricos.
- Sustitución de infraviviendas.
- Eco-barrios.
- Zonas turísticas.

Pueden ser beneficiarios las administraciones públicas territoriales, propietarios de edificios de viviendas, comunidades de propietarios, consorcios, y entes asociativos de gestión.

El importe de las ayudas es el mismo que el establecido para el programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, si bien en este caso el límite máximo en relación al coste de la actuación es el 40%.

Este programa es prácticamente igual al programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, si bien con una exigencia previa que fundamenta su existencia, consistente en la necesidad de una convocatoria pública abierta en régimen de concurrencia competitiva que articule la selección de proyectos. Se persigue, en definitiva, excitar la imaginación y el intelecto de los profesionales y agentes del sector en la búsqueda de soluciones que puedan ser referencia para actuaciones futuras.

Inversión y efectos

El Ministerio de Fomento ha dotado 2.311 millones de euros para financiar el Plan Estatal 2013-2016, a los que deben sumarse otros 216 millones de euros de financiación autonómica. Además, se prevé una inversión privada inducida en materia de rehabilitación de 1.268 millones de euros. Con ello se movilizarán unos recursos totales de 3.795 millones de euros en el horizonte del Plan.

Se estiman que estos recursos permitirán la concesión de 200.000 ayudas al alquiler, la rehabilitación o renovación de 50.000 viviendas y el mantenimiento de 230.000 ayudas de subsidiación. Frente a la práctica habitual en los planes anteriores, el Plan 2013-2016 en los convenios con las Comunidades Autónomas no se firma objetivos en actuaciones, sino sólo cantidades económicas.

6.4. Estrategia Española para la rehabilitación energética en el sector de la edificación

En cumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, España presentó ante la Unión Europea, en junio de 2014, su Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación.

Más allá de cumplir la obligación señalada, esta Estrategia tiene como objetivo marcar el camino para movilizar inversiones en la renovación del parque de edificios residenciales y comerciales, tanto públicos, como privados, en tres períodos temporales distintos: 2020, 2030 y 2050. Constituye un importante punto de partida para impulsar la rehabilitación energética del sector de la edificación, y se configura como una verdadera hoja de ruta para guiar a los distintos agentes que intervienen en los procesos de rehabilitación.

En su elaboración se contó con la participación de los principales actores implicados: empresas de la construcción y de servicios energéticos, colegios profesionales, entidades financieras y administraciones territoriales.

La Estrategia de rehabilitación forma parte del Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020, en lo que se refiere al sector de la edificación. Hay que tener en cuenta que el sector de la edificación supone aproximadamente el 40% del consumo de energía en la Unión Europea.

La Estrategia contiene un Diagnóstico del parque edificado y un Plan Estratégico que se compone de objetivos, escenarios que definen diferentes enfoques de rehabilitación y una evaluación económica de las distintas opciones.

Este diagnóstico pone de manifiesto la enorme oportunidad estratégica que supone la rehabilitación en España. La rehabilitación presenta un enorme potencial en España, porque el patrimonio edificado en nuestro país es especialmente propicio para realizar operaciones eficientes de rehabilitación, especialmente en materia de eficiencia energética.

España dispone de 25,2 millones de viviendas, situadas principalmente en entornos urbanos, casi la mitad (el 47,6%) en municipios mayores de 50.000 habitantes. El peso de la vivienda colectiva es muy superior al de la vivienda unifamiliar (68,6%, frente al 31,4%).

Más de 5 millones de viviendas tienen más de 50 años y un total de 1,8 millones están en estado ruinoso, en mal estado o en estado deficiente. Desde el punto de vista de la accesibilidad universal, 3,4 millones de viviendas están ubicadas en edificios de más de 4 plantas, sin ascensor y desde el punto de vista de la eficiencia energética, casi el 60% de las viviendas se construyó sin tener en cuenta ninguna normativa mínima a ese respecto, y de los 17,5 millones de viviendas principales, sólo algo más de la mitad cuentan hoy con instalación de calefacción (el 56,7%). De las viviendas anteriores al año 1990 que existen en propiedad, sólo tienen pagos de hipotecas pendientes un porcentaje inferior al 25%, lo que permite deducir posibilidades de financiación razonables por parte de estos hogares.

En España, la rehabilitación representa un sector de oportunidad clave para consolidar la recuperación económica a través del sector inmobiliario y de la construcción y para enfrentar algunos de los retos más importantes que tienen planteados las ciudades, tanto a corto, como a medio plazo.

La Estrategia de rehabilitación es una pieza clave para acercar las políticas energéticas españolas en relación con el parque edificado, a las de los países de nuestro entorno. En muchos países europeos, el impulso de la

rehabilitación ha sido abordado con prontitud y eficacia, lo que ha contribuido a que hoy sea la primera rama de actividad de la construcción en Europa, y que, incluso durante la crisis, haya sido capaz de mantener y hasta de incrementar levemente dicha producción. A esta realidad no han sido ajenos los esfuerzos de la Unión Europea para que se cumplan los objetivos de eficiencia energética planteados en el horizonte 2020 y que persiguen un ahorro del 20% para dicha fecha, conjuntamente con la reducción de las emisiones de CO₂.

En el mes de septiembre la Comisión Europea valoró las estrategias nacionales aportadas en cumplimiento de la Directiva de Eficiencia Energética, puntuando a la española con la calificación más alta de todos los países (20 puntos sobre 25).

CONCLUSIONES

Como resumen de lo expuesto se pueden extraer las siguientes conclusiones:

1. La vivienda es un bien preferente que se encuadra dentro de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reconocidos por los tratados internacionales suscritos por España. Más allá de su reconocimiento formal, el derecho internacional exige a los Estados firmantes las medidas adecuadas para asegurar su efectividad.
2. En España el derecho a la vivienda está recogido en el artículo 47 de la Constitución. La carta magna no se limita a regular su contenido –disfrutar de una vivienda digna y adecuada– sino que manda a los poderes públicos que garanticen su eficacia, aunque no puede invocarse directamente ante los tribunales. Diferentes autores afirman –Muñoz Pérez (2013) o Iglesias (2010)– que los poderes públicos están obligados a intervenir para garantizar este derecho.
3. La Constitución de 1978 estableció el reparto competencial en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas. Ante los conflictos surgidos, la Sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional aclaró que la competencia exclusiva corresponde a las Comunidades Autónomas, pero debe hacerse compatible con las atribuciones del Estado sobre las bases de planificación y coordinación de la actividad económica y del crédito.
4. En la práctica, la política de vivienda se gestiona de forma coordinada entre el Estado y las Comunidades Autónomas a través de convenios de colaboración, mediante los cuales el Estado aporta recursos que son gestionados por los gobiernos regionales.

5. La intervención pública del Estado en el mercado de la vivienda se justifica por argumentos de eficiencia, equidad y como instrumento de política anticíclica. En estas intervenciones podemos encontrar objetivos sociales –favorecer el acceso a la vivienda a las familias con menos recursos–, económicos –generar empleo y crecimiento a través de efecto multiplicador de la construcción de viviendas– y territoriales –controlando la oferta de suelo a través de la regulación urbanística–. Recientemente han cobrado importancia los objetivos medioambientales, debido a la incidencia del sector inmobiliario en la ocupación del territorio y en el consumo de energía (en la Unión Europea es responsable del 40% del consumo total de energía).
6. Entre los instrumentos de intervención en el mercado de la vivienda, junto a los financieros (préstamos en condiciones ventajosas) y ayudas públicas (tanto directas como indirectas), han tenido un papel relevante los de carácter normativo: la regulación del mercado del alquiler, la calificación de viviendas protegidas, que determinaría lo que podríamos llamar modelo español de política social de vivienda, y la reserva de suelo para construir esta tipología de viviendas. Los patrimonios públicos de suelo, pese a estar previstos desde la primera legislaciones urbanísticas, no ha contribuido a la generación de parques públicos de vivienda en alquiler.
7. La promoción pública de viviendas ha desempeñado un papel relevante en España, como dinamizador del mercado inmobiliario. Desde 1938, con los primeros esfuerzos de reconstrucción nacional, en que se crearon los primeros promotores públicos (Dirección General de Regiones Devastadas, Obra Sindical del Hogar e Instituto Nacional de la Vivienda), el Estado ha contado con este instrumento, hasta el traspaso de competencias a las Comunidades Autónomas. La labor de estos promotores públicos ha sido fundamental para impulsar la vivienda

protegida, especialmente en la década de los sesenta. Sus esfuerzos se centraron en la promoción de viviendas para venta, sin que existiera voluntad de construir parques públicos de viviendas en régimen de alquiler, como en los países de nuestro entorno. Además sus recursos beneficiaron a una amplia clase media que podía comprar, más que a los colectivos necesitados.

8. Del estudio de las medidas de política de viviendas del último siglo se pueden extraer lecciones valiosas. La preocupación por la situación de la vivienda surge a finales del siglo XIX en el marco de la llamada “cuestión social”, el interés por la situación de las clases obreras con la situación de hacinamiento e insalubridad generada en las ciudades, ante las transformaciones de la revolución industrial.
9. Puede considerarse que la primera medida de política de vivienda en España es la Ley de Casas Baratas de 1911. La finalidad última de estas primeras medidas está ligada a la voluntad de garantizar cierto control social de las nuevas clases trabajadoras, para lo que se consideró que la vivienda era una buena herramienta. Era un intento de aburguesar a las clases trabajadoras a través del acceso a la propiedad. Llama la atención que esta primera legislación ya establece la calificación de las viviendas como instrumento de intervención, creando un mercado separado –el de las viviendas “baratas”– con acceso a las ayudas públicas.
10. Tras diversos intentos normativos, la Ley de 19 de abril de 1939, da un paso más en esta dirección, creando el concepto de vivienda protegida, que años más tarde, en 1963, se denominaría vivienda de protección oficial (VPO), dando lugar al original modelo social de política de vivienda en España.

11. La Ley de 1939 introdujo además la necesidad de elaborar Planes de Vivienda, como fórmula para planificar y coordinar las ayudas directas de la política de vivienda. Años después, tras un primer intento que no llegó a publicarse, se aprueba el Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960, con el objetivo de construir 550.000 viviendas.
12. Desde entonces se han sucedido 11 Planes plurianuales de Vivienda –y algunos Programas anuales– hasta el vigente Plan 2013-2016. Hasta 2013 todos los planes tienen un denominador común: el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas y, sobre todo, de la propiedad como fórmula de acceso a la vivienda. Todos fueron tributarios de la afirmación del primer Ministro de la Vivienda, José Luis de Arrese, en 1959, *“no queremos una España de proletarios sino de propietarios”*. La política de vivienda a través de la última centuria ha centrado sus esfuerzos en generar propietarios, postergando al alquiler –con una legislación muy intervencionista que lo hacía poco atractivo– y olvidando la rehabilitación.
13. A lo largo de estos 11 planes se han producido cambios importantes, que se analizan con detalle en estas tesis, pero no se abandonó esta política de impulso a la propiedad, que arranca a principios de siglo y se consolida a partir de 1939 y, especialmente, en los años del desarrollo desde la necesidad –y el deseo– de crear una clase media que ahorrara en su vivienda.
14. Entre los cambios destacan los que emanan del modelo autonómico de 1978, que llevaron a plantear la firma de convenios entre Estado y Comunidades Autónomas para coordinar la política de vivienda, a partir de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 1988. Antes, el Plan Trienal 1981-1983 había establecido convenios con las entidades financieras, para atraerlas a la financiación de la vivienda protegida, en un contexto de liberalización financiera a partir de 1977, con la progresiva eliminación de

los coeficientes de inversión obligatoria. Cabe mencionar también la progresiva introducción de ayudas a la rehabilitación a partir de los años ochenta, recurriendo de nuevo a la calificación, es decir, creando la figura de actuaciones protegidas de rehabilitación.

15. La política de vivienda en España de las últimas décadas han configurado lo que podría denominarse “modelo Español” de política de la vivienda social. Frente a lo que se entiende en los países de nuestro entorno por política social de la vivienda (*social housing*), basada en facilitar el acceso a las colectivos con menores ingresos a través de programas de vivienda pública en alquiler (o ayudas al alquiler privado), en España se desarrolló un original modelo autóctono: la VPO. Es decir, vivienda social privada en régimen de compraventa.
16. Se ha generalizado la crítica a este modelo, argumentando que es caro e insostenible (las viviendas protegidas acaban en el mercado libre) y que la vivienda protegida (como ocurre en estos momentos) ha supuesto un porcentaje pequeño del número total de viviendas construidas. Frente a estas posiciones críticas, cabe defender que el modelo español fue capaz de contribuir al desarrollo de una clase media en España y al crecimiento de la actividad y el empleo que permitieron la convergencia con la Unión Europea.
17. En una perspectiva amplia, entre 1940 y 2011 el 50% de las familias accedieron a su primera vivienda a través de una vivienda protegida. Con datos del último censo de vivienda (2011), entre 1940 y 2011 el parque de viviendas aumentó en 19.408.623 viviendas, de las que 12.836.692 (el 66,1%) fueron viviendas principales (es decir, vivienda habitual). Teniendo en cuenta que en este periodo se construyeron 6.424.018 viviendas protegidas, que por obligación legal deben destinarse a residencia

habitual, esto supondría que el 50% del total de viviendas principales construidas fueron protegidas.

18. El crecimiento de la economía española de las últimas décadas puede explicarse por el efecto riqueza de las sucesivas fases de expansión inmobiliaria, un modelo que podríamos denominar, tomando prestada la expresión de Brenner, como keynesianismo de precios de activos (reales).
19. Este modelo de política social de vivienda, basada en el fomento del acceso a la propiedad de VPO, ha contribuido, junto con el apoyo fiscal a la compra, y una intervencionista regulación del mercado del alquiler (a través del control de las rentas y las prórrogas forzosas), a configurar las características diferenciales del mercado de la vivienda español respecto del europeo. Así se explica la elevadísima proporción de propietarios, el débil mercado del alquiler y la ausencia de cultura de rehabilitación.
20. El año 2013 supone un punto de inflexión:

Primero, se aprueba el nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Este Plan apuesta por un cambio de modelo en la política de vivienda a través del apoyo decidido del alquiler y la rehabilitación, frente al tradicional sistema de acceso a la propiedad y construcción de obra nueva.

Segundo, la nueva regulación del mercado del alquiler –Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas– avanza hacia una regulación del alquiler más flexible, que prime la voluntad de las partes, rompiendo con un siglo de regulación muy proteccionista del mercado del alquiler.

En tercer lugar, se produce el fin de las deducciones fiscales a la compra. Desde que se pusiera en marcha en Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), por la Ley 44/1978, la compra de vivienda ha gozado de importantes beneficios fiscales. Después de 34 años, como es sabido, se ha eliminado la deducción por inversión en viviendas adquiridas a partir del 1 de enero de 2013.

21. Tras más de cien años de política de vivienda dirigida a fomentar la propiedad, se produce un giro hacia el alquiler y la rehabilitación. Esta última supone una oportunidad estratégica para España, que cuenta con un parque de viviendas con enormes necesidades de rehabilitación: de los 25,2 millones de viviendas, 5 millones tienen más de 50 años, hay cerca de 400.000 edificios de 4 o más alturas, el 75% de las viviendas no son accesibles y el 60% se construyeron sin cumplir exigencias de eficiencia energética.

22. Después de 100 años, parece que el modelo tradicional de VPO ha quedado superado por las apuestas por el alquiler y la rehabilitación, en el camino de homologación con las políticas de los países de la Unión Europea.

BIBLIOGRAFÍA

Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T.; y Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Blackwell, London.

Anton, F. et al. (2008). "La exclusión residencial en España". En Renes, V. (coord.). *VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008. Conclusiones*. Fundación FOESSA-Cáritas.

Aparicio, A. y Monasterio C. (1981) "Las deducciones de la cuota en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas", *Crónica Tributaria*, n. 38, 28-42.

Arias González, L. (2011). "Las casa baratas en España: luces y sombras de un proyecto", en Casas Baratas, 1911. Centenario de la Primera Ley. Ministerio de Fomento.

Arrese, J. L. (1959). *Política de vivienda: textos y discursos* (Vol. 2). Madrid.

Arrese, J. L. (1959). Discurso pronunciado ante los agentes de la propiedad inmobiliaria, recogido por ABC, 2 de mayo de 1959, 41-42.

Artola, M. (2012). "La transformación del mercado de alquileres de fincas urbanas en España (1920-1960)", *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. XVII, n. 988 (<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-988.htm>)

Balchin, P. (ed.) (1996). *Housing policy in Europe*. Routledge, London.

Barja, J. (1989). "Legislación española sobre viviendas en arrendamiento", *Revista Española de Financiación de la Vivienda*, BHE, núm. 8-9, 25-34.

Bassols Coma, M. (1973). Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1856), Montecorvo-

Blasco Torrejón, B. (1993). *Política de vivienda en España: un análisis global*. Tesis doctoral. Departamento de Economía Aplicada III (Política Económica). Universidad Complutense de Madrid.

BIBLIOGRAFÍA

Bohigas, O (1970). *Arquitectura española de la Segunda República*. Vol. 5. Tusquets.

Bonvalet, C., y Gotman, A. (1993). *Le logement, une affaire de famille*. L'Harmattan, Paris.

Carbajo Nogal, C. (2010). *La Fiscalidad de la vivienda en España: análisis de sus efectos jurídicos y económicos*. Tesis doctoral. Universidad de Burgos, 2010.

Carbonell, M. (2010). "Los Derechos Sociales: elementos para una lectura en clave normativa". *Cadernos da Escola Judicial*, Porto Alegre, n. 3.

Carr, R. y Fusi, J.P. (1979). *España, de la dictadura a la democracia*, Planeta, Barcelona

Castaño Martínez, M. S. (2012). "La eficacia de la política de la vivienda en España", *Economía de la vivienda en España*, ICE, n. 867, 7-21.

Castrillo Romón, M. A. (2011). "Influencias europeas sobre la «Ley de Casas Baratas» de 1911: El referente de la «Loi des Habitations à Bon Marché» de 1894". *Cuadernos de investigación urbanística*, n. 36

Cazorla Prieto, L. y Peña Alonso, J. L. (1999), *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Aranzadi

Comín Comín, F. y Torres Villanueva, E. (2008). *Historia de la cooperación entre las cajas: la Confederación Española de Cajas de Ahorros (1928-2007)*. Alianza Editorial.

Cortés, L. (2004). "Indagaciones sobre exclusión residencial". *Arxius*, n. 10, 39-55.

Cotorruelo, A. (1960). *La política económica de la vivienda en España*. Instituto Sancho Moncada. CSIC.

Diego Ángeles, P. de (2013). "La vivienda como bien preferente". *Universitas*, 157-190.

Dominguez Olivera, R. (1997). "Competencias del Estado", en *El estado de las autonomías: los sectores productivos y la organización territorial del Estado*, Sopec, 3877-3900.

Duque Villanueva, J. C. (2007). "Las Conferencias Sectoriales", *Revista Española de Derecho Constitucional*, n. 79, enero-abril, 113-153.

Escudero, A. y Simón, H. J. (2003). "El bienestar en España: Una perspectiva de largo plazo, 1850-1991", *Revista de Historia Económica*, Año XXI, otoño-invierno, n. 3,

Fernández Carbajal (2004). "Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica". *Tribuna de Economía ICE*, n. 816, 145-161.

Fernández Cuesta, N. (1909). *La vida del obrero en España desde el punto de vista higiénico*. Madrid.

Fuentes Quintana, E. (1993) "Tres decenios de la economía española en perspectiva", en García Delgado, J. L. (coord.) *España. Economía*, Espasa.

García Álvarez, G. (2010). "El derecho a la vivienda en España". *Istituzioni del Federalismo: Rivista di Studi Giuridici e Politici*, n. 3, 325-361.

García-Gutierrez, J. (2003). "El regionalismo y la Dirección General de Regiones Devastadas", en Sambricio, C. (ed), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*, Nerea, Tomo I, 255-258.

Gómez, M. (2003). "Viviendas bonificables", en Sambricio, C. (ed), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*, Nerea, Tomo I, 262-264.

Harloe, M. (1995). *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Blackwell, Oxford.

Harvey, D. (2003). "The right to the city". *Interntional Journal of Urban and Regional Research*, n. 27, 4, 939-941.

Hernández Pedreño, M. (2008). "Pobreza y exclusión en las sociedades del conocimiento", en Hernández Pedreno, M. (coord.), *Exclusión social y desigualdad*, Editum.

Hernández Pedreño, M. (coord.) (2013). *Vivienda y exclusión residencial*. Editum.

BIBLIOGRAFÍA

Iglesias González, F. (2009). "Régimen jurídico de la vivienda protegida y políticas de suelo". AFDUAM. Anuario de la Facultad de Derecho de la UAM, n. 12, 219-237.

Iglesias González, F. (2010), "La planificación de la vivienda protegida", en Construyendo en derecho a la vivienda, López Ramón, F. (coord.), Marcial Pons.

Iglesias González, F. (2013). "*Una visión panorámica de las leyes autonómicas de vivienda y la necesidad de una ley estatal*", en García Moreno, F. y González García, F. (dir.), *Reflexiones sobre la Vivienda en España*, Aranzadi, 15-61.

Jiménez Riesco, M. A. (2007). *La vivienda como problema social en España: del control ideológico a la lucha contra el paro (1883-1936)*. Tesis doctoral. Universidad de Navarra.

Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in comparative perspective*. Routledge, London.

Kleinman, M.; Matznetter, W.; y Stephens, M. (1998). *European Integration and housing policy*. Routledge, London.

Lago Ávila, M. J. (2012). "La transferencia de competencias en materia de vivienda social y realojamiento. Diferentes políticas de vivienda para la población chabolista, 1978-2008", en Valenzuela, M. (coord.), *El impacto del modelo autonómico en las ciudades españolas*, Universidad Autónoma de Madrid

Lasso de la Vega, M. (2003). "La obra sindical del hogar y su actuación", en Sambricio, C. (ed), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*, Nerea, Tomo I, 249-251.

Lasso de la Vega, M. y Hurtado Torán E. (2003) "José Fonseca y el INV", en Sambricio, C. (ed), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*, Nerea, Tomo I, 274-276.

Leal, J. (coord.) (1992). *Informe para una nueva política de vivienda*. Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Leal, J. (2005). *La política de vivienda en España*. Documentación social, 138, 63-80.

López Díaz, J. (2002). “La vivienda social en Madrid 1939-1959”. UNED. *Espacio, Tiempo y Forma*, Serie VII, Historia del Arte, t. 15.

López Díaz, J. (2003). “Vivienda social y Falange: ideario y construcciones en la década de los 40”, *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona*, Vol. VII, n. 142. ([http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(024\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(024).htm))

Maestre Yenes, P., “La política de vivienda en España”. *Información Comercial Española*, 1979, n. 548, 11-27

Más Torrecillas, V. J. (2008). *Arquitectura Social y Estado entre 1939 y 1957. La Dirección General de Regiones Devastadas*. Tesis doctoral. UNED.

Miquel, L. (2003) “Alumbramiento, plenitud, decadencia y fin de una política social de vivienda (1977-1984)”, en Sambricio, C. (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, Nerea, Tomo II, 261-264.

Mitchell, D. (2003). *The right to the city*, Guilford Press, New York

Montalvo Correa, J. (2003). “El Instituto de Reformas Sociales y la Vivienda Social en España a principios del siglo XX: la política de casas baratas”, en Sambricio, C. (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, Nerea, Tomo II, 48-53.

Muñoz Pérez, D. (2013). *La vivienda de protección pública como régimen de gestión*. Tesis doctoral. Departamento de Derecho Público del Estado, Universidad Carlos III de Madrid.

Pareja, M. y Sánchez, M.T. (2012). “La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro”. *Revista Galega de Economía*, vol. 21, n. 2, 1-32.

Patón García, G. (2014). “Nuevo régimen tributario de la vivienda habitual”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n. 12, 14-31.

Pereira, A. (2003). “La Ley Salmón”, en Sambricio, C. (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, Nerea, Tomo I, 179-181.

Pérez, T.; Rodríguez, M; y Blanco, A. (2011). *Política de gasto en vivienda. España, 2010*. Papeles de Trabajo 1/2011, Instituto de Estudios Fiscales.

BIBLIOGRAFÍA

Pisarello, G. (2009). "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales". *Revista catalana de derecho público*, n. 38.

Ponce Solé, J. (2008). "El derecho a la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo". Marcial Pons, 80-120.

Rodríguez López, J. (1992). "La política de vivienda en España: una valoración a la reforma de 1991", *Revista Ekonomiaz*, n. 27.

Ruiz Arnáiz, G. (2013). "Los patrimonios públicos de suelo y su destino a la construcción de viviendas de protección pública: criterios jurisprudenciales" en García Moreno, F. y González García, F. (dir.), *Reflexiones sobre la Vivienda en España*, Aranzadi, 63-102.

Sambricio, C. (2003). "El Plan Nacional de la Vivienda de 1944", en Sambricio, C. (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, Nerea, Tomo I, 280-282

Sambricio, C. (2003). "El Plan Sindical de Viviendas de 1955", en Sambricio, C. (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, Nerea, Tomo II, pág. 59-61.

Sambricio, C. "El Plan de Urgencia Social", en Sambricio, C. (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, Nerea, Tomo II, 77-80.

Sambricio, C. (2008). "La Ley Salmón de 1935 y el Madrid de la Segunda República". Ilustración de Madrid, n. 9, 29-36.

Samuelson, P. y Nordhaus, W. (1999). *Economía*, McGraw-Hill, Madrid.

San Martín, I. (2003). "La financiación de la vivienda en España", en Sambricio, C. (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-1913*, Nerea, Tomo II, 258-260.

Santillana del Barrio, A.; San Pedro H. A.; Furones, L.; y Tinaut, J. J. (1983). *Informe sobre la financiación del sector viviendas durante el periodo 1984-1986*, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid

Sarraceno, C. (1995). "*Familismo ambivalente y clientelismo categórico en el Estado de bienestar italiano*" en Sarasa, S. y Moreno, L. *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. CSIC, Madrid.

Tobin, J. (1970). "On limiting the domain of inequality". *Journal of Law and Economics*, 236-377.

Tortella, G. (1994). "La iniciativa empresarial factor escaso en la España contemporánea". *Cuadernos de Estudios Empresariales*, 4.

Trilla, C. (2010). "Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda", en Leal, J. (coord.), *La Política de Vivienda en España*, ed. Pablo Iglesias, Madrid, 129-166.

Velarde Fuertes, J. (2011). "Cajas de ahorros: una historia singular". *Cuadernos de Pensamiento Político*. FAES. Abril-Junio, 105-116.

RESUMEN

Esta tesis es un estudio, desde una aproximación histórica, de la política de la vivienda en España. Nuestro país presenta rasgos diferenciales en su mercado de la vivienda, con una escasa presencia del alquiler frente a la propiedad y una débil cultura de la rehabilitación, en comparación con la media europea. A su vez, durante décadas se ha desarrollado un original modelo de política de vivienda: la vivienda de protección oficial. En contraste con la política social de vivienda europea (*social housing*) que favorece el acceso a viviendas públicas en régimen de alquiler, el modelo español favorece el acceso a vivienda privada en a través de la propiedad.

Tras una centuria de política de vivienda con un denominador común, el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas y, sobre todo, de la propiedad como fórmula de acceso a la vivienda, España avanza hacia un cambio de modelo, que apuesta por el alquiler y la rehabilitación.

El año 2013 marca un punto de inflexión, al producirse, simultáneamente, tres hechos relevantes: la puesta en marcha del Plan Estatal 2013-2016, que supone un giro en la política de ayudas públicas a la vivienda, al destinarlas al fomento del alquiler y la rehabilitación, en lugar de a financiar la construcción de viviendas y el acceso en propiedad como era tradicional en los planes anteriores; la aprobación de una nueva regulación del mercado del alquiler (Ley 4/2013), que rompe con décadas de intervencionismo (control de rentas y prórrogas forzosas) apostando por una mayor libertad en la contratación; y la supresión de los beneficios fiscales a la compra de viviendas, que se había mantenido en el IRPF desde su puesta en marcha en 1978, lográndose la neutralidad en la tributación de la vivienda.

La tesis aborda el estudio de las distintas medidas de política de la vivienda desde sus orígenes en 1911 con la Ley de Casas Baratas hasta nuestros días, especialmente a través del análisis de los planes estatales de vivienda, instrumento canalizador de las ayudas directas en esta materia. A través de los 11 planes de vivienda que se han sucedido desde el Primer Plan Nacional de la Vivienda 1956-1960, es posible identificar las líneas maestras de la política de vivienda que se han mantenido hasta el actual cambio de modelo.

La política de Viviendas de Protección Oficial, creada en 1939, ha permitido generar una clase media de propietarios y contribuir al crecimiento y creación de empleo. Entre 1940 y 2011, la mitad de las familias españolas accedieron a su primera vivienda a través de viviendas protegidas.

Del análisis de la evolución de la política de la vivienda en España se llega a la conclusión de que las actuales características del mercado de la vivienda (preferencia de la propiedad y escasa cultura de la rehabilitación) tienen su origen en las políticas de vivienda implementadas hace décadas, que permiten explicar nuestras diferencias con los países de nuestro entorno.

Palabras clave: política de vivienda, política económica, planes de vivienda, vivienda protegida, historia económica

SUMMARY

The present thesis is a study of the housing policy in Spain, from a historical approach. The Spanish housing market shows some distinctive features, with a limited development of the rental market as compared to home-ownership and a weak renovation culture, as compared to the European Unión. At the same time, in the last decades, Spain has developed an original model of housing policy: “official protected housing”. In contrast with European social housing policies, where social public owned housing is provided for rent, Spanish model provides social housing as low-cost private housing for sale, with public aid.

After a century of housing policy focused towards the construction of new dwellings and the promotion of home-ownership, Spain is changing its housing policy towards rental tenure and renovation.

The year 2013 is a turning point, because of three relevant facts: first, the launching of State Housing Plan 2013-2016, with a new housing policy (public aids) focused on rentals and renovation, instead of financing construction and home-ownership as in previous plans. Second, a new regulation of the rental market has been passed (Ley 4/2013) that, after decades of interventionism (rent control and compulsory extension of contracts) allows for more freedom in residential rental agreements. Finally, the elimination of home investment fiscal benefits which had been in force since 1978, achieving housing tax neutrality.

The thesis studies the different housing policies from the first actions in 1911 (“Cheap housing act”), mainly through the analysis of state housing plans which are the means to direct housing public aids. The study of the 11 housing plans that have been implemented since the First Nacional Housing Plan 1956-1960, enables to identify the common trends of housing policy in Spain and the underlying factor under the current change of model.

“Protected” housing policy, which started in 1939, has allowed to create a vast home-owner middle class and has contributed significantly to growth and employment. Between 1940 and 2011 half of Spanish families where able to gain access to their first home through “protected” housing.

From the analysis of the evolution of housing policy in Spain we arrive at the conclusion that the current and distinctive features of Spanish housing market (in respect to tenure and lack of interest in restoration) can be explained by the policies implemented decades ago, that allow to understand the differences with other European countries.

Key words: housing policy, economic policy, housing plans, social housing, economic history

ANEXO

NORMATIVA DE VIVIENDA DESDE 1911

Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

YO EL REY.

El Ministro de Hacienda,
Tirso Rodríguez.

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, REY de España;

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo 1.º Se deroga el apartado letra b) del artículo 2.º de la ley de 3 de Agosto de 1907, que limita el establecimiento de nuevas fábricas de azúcar.

Art. 2.º Queda consiguientemente derogada la referencia que al mismo apartado letra b) se contiene en el apartado letra c) de la citada ley.

Art. 3.º El impuesto sobre los azúcares de fabricación nacional continuará siendo de 35 pesetas por cada 100 kilogramos, peso neto de azúcar, y de 17 pesetas 50 céntimos por cada 100 kilogramos, peso neto, de glucosa; quedando, por tanto, derogado el aumento establecido por la 6.ª disposición especial de la vigente ley de Presupuestos, de 29 de Diciembre de 1910, que había de empezar á aplicarse desde 1.º de Agosto de 1911.

Art. 4.º Los derechos de Aduanas señalados al azúcar, la glucosa, caramelo líquido y otros productos análogos, en la partida 616 del Arancel vigente, serán en lo sucesivo de 80 pesetas por cada 100 kilogramos.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

YO EL REY.

El Ministro de Hacienda,
Tirso Rodríguez.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

LEY

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, REY de España;

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

OAPÍTULO PRIMERO

DE LAS JUNTAS PARA EL FOMENTO Y MEJORA DE LAS CASAS BARATAS

Artículo 1.º El Gobierno, por su propia iniciativa, ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó patronales, del Ayuntamiento

ó de otra entidad ó Autoridad que ejerza jurisdicción en el territorio respectivo, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 2.º Se entenderán que son casas baratas á los efectos de esta Ley y de cuantas persigan fines análogos, las construídas ó que se intenten construir por los particulares ó colectividades para alojamiento exclusivo de cuantos perciben emolumentos módicos como remuneración de trabajo, habida cuenta, además, de las circunstancias siguientes:

1.ª Las viviendas podrán consistir en casas aisladas, en poblado ó en el campo, casas de vecinos ó en barriadas para alojamiento de familias, ó bien en casas para recibir á personas solas, con habitaciones independientes, sin que en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse á establecimientos de bebidas alcohólicas.

2.ª Que cuando las casas se den en alquiler, no se estipule un precio superior al que las Juntas fijaren al construirlas, entendiéndose que, una vez convenido aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el contrato.

3.ª Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales higiénicas y de capacidad y distribución que el Reglamento determine.

4.ª Que se sometan á examen y aprobación de las respectivas Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas, las bases del arrendamiento y venta de las viviendas, si se trata de particulares, y además los estatutos, si se trata de Sociedades.

5.ª Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que se ha de edificar, y se realicen las obras de saneamiento ó higiene que la misma determine.

6.ª Que se notifique á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

7.ª Que se sometan á las prescripciones del Reglamento que se dicte para la ejecución de esta ley.

Art. 3.º Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Estimar y favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto ó eventual.

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas ó cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular para facilitar recursos á los que deseen adquirirlas.

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades comprendidas en esta ley, y destinados exclusivamente á la cons-

trucción de casas en las condiciones que en la misma se prescriben.

d) Proponer al Gobierno ó á las Autoridades locales, las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones baratas.

e) Organizar concursos, otorgar premios y, en general, utilizar cuantos medios conceptúe adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad ó higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que viven las clases trabajadoras. Al efecto, cada Junta, una vez constituida, podrá proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables.

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó particulares edificuen, acogíendose á los beneficios de esta Ley, á fin de que se ajusten á las exigencias de la misma, proponiendo á la Autoridad que corresponda la suspensión de aquellos beneficios cuando no reunan las condiciones legales.

h) Comunicar á las Autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las Autoridades locales las encomienden, relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán efectuar también las informaciones que estimen oportunas.

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas baratas cuando soliciten los beneficios de la Ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

Art. 4.º Estas Juntas se constituirán por Real decreto, y constarán de nueve Vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, y donde no lo hubiere, una persona de profesión ú oficio que se relacione directamente con el ramo de construcción; un Médico y un Concejal, nombrados por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis Vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes, dos por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades

obreros elegirán además dos suplentes, respectivamente.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Art. 5.º La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su Presidente de entre sus miembros, y, una vez constituida, nombrará un Secretario que no sea Vocal, el cual disfrutará una gratificación, que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el Reglamento determine.

Art. 6.º Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir legados y donaciones y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse unos y otras á algunos de los objetos que la ley encomienda á dichas Juntas.

Art. 7.º Los gastos de personal y material indispensables de las Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

Art. 8.º Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será, además, el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. Al efecto, se organizará en dicho Instituto un servicio especial de casas baratas.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales, todos los años, una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

Art. 9.º Cuando no hubiere constituida Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley confiere á aquélla en lo referente á las relaciones de la misma con las Sociedades ó particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones ó personas que estime oportuno al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES BARATAS

Art. 10. El Estado, la Provincia ó el Municipio podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquier clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que se destinen á la construcción de casas, según las condiciones de la presente Ley.

Cesará esta facultad cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en ellos puedan construirse se encuentren en condiciones de colocarse, dentro de un término

inferior á diez años, entre los comprendidos en el artículo 18.

Art. 11. Los solares ó terrenos improductivos comprendidos en el artículo 10, pero pertenecientes á Sociedades y particulares, cuyos dueños no los utilicen para los fines mencionados en el párrafo primero del artículo anterior, dentro de un período que no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública en favor de las Sociedades á que se refiere el artículo 23, que lo soliciten al objeto.

La declaración de utilidad pública se hará por dicha Junta, y la excepción que pueda invocar el propietario se acreditará con informe de la misma.

Art. 12. Las casas que se construyan según las condiciones de la presente ley, estarán exentas de contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años.

Si hubieren sido edificadas por Sociedades, esta exención se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los constructores y se halle habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.

En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato dentro del máximo de veinte años.

Art. 13. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta ley se refiere, estarán exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo preceptuado en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó cualquiera que perciba sueldos modestos.

Art. 14. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta ley se refiere, se redactarán en papel común y estarán exentos del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Los expedientes de expropiación forzosa, los que hayan de instruirse en los Juzgados y Tribunales ó en otra oficina pública y las operaciones que deban practicarse en los Registros de la Propiedad, disfrutarán del mismo beneficio.

Art. 15. Si transcurridos tres años de efectuado el contrato ó de terminado el expediente ó cuestión judicial á que se refieren los artículos anteriores, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación, ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllos pagará los impuestos y derechos exceptuados y los que en adelante le correspondieren, hasta que comience la edificación de las casas baratas, según la ley.

Art. 16. Los contratos de arrendamien-

to de casas baratas, se redactarán en papel común. La venta de las mismas, dentro de los fines para que fueran destinadas, estará exenta de todo impuesto.

Art. 17. Se considerarán incluidos en las exenciones de impuestos á que se refieren los artículos anteriores, cuando á ello hubiere lugar, los terrenos y edificaciones destinados al servicio común, cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construídas con arreglo á lo que la presente ley preceptúa.

Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el párrafo 1.º del artículo 2.º de esta ley, siendo aplicable en todo caso lo dispuesto en el artículo 39.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro sobre la vida del adquirente, como garantía del pago de los no vendidos en caso de muerte de aquél.

Art. 18. Las exenciones de impuestos cesarán, respecto de las casas, cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habitaciones baratas, según la ley; y respecto de los terrenos, cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 19. Estarán exentas del pago de todo impuesto de constitución y modificaciones, las Sociedades mercantiles ó civiles dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la ley, bien sea á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas.

Art. 20. Las Sociedades cooperativas cuyo objeto ó uno de cuyos objetos sea la construcción de casas baratas, podrán emitir obligaciones al portador con la garantía de dichos inmuebles ó de créditos hipotecarios constituidos por primeras hipotecas, siempre que tengan invertidas por lo menos 500.000 pesetas en la construcción de casas baratas á que se refiere esta ley.

Estas emisiones quedarán exentas de los derechos reales y de timbre, igualmente que del timbre de negociación ó introducción si se negociaran en Bolsa.

Art. 21. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, no inferior á 500.000 pesetas, con destino á favorecer la construcción de casas baratas.

Dicha cantidad se distribuirá por el Ministerio de la Gobernación, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales de fomento y mejora de casas baratas, destinando el 50 por 100 de la misma necesariamente al abono de intereses de las sumas obtenidas á préstamo, que no devenguen más del 5 por 100 anual, de las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario ó

Instituciones de crédito reconocidas legalmente, por las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas propiedad de los socios.

Si el importe de las solicitudes de subvención para abono de intereses de aquellas colectividades excediese de ese 50 por 100 de la suma presupuesta, se tendrá en cuenta para distribuir el número de viviendas á construir, sus condiciones económicas, las circunstancias de localidad y los informes de las Juntas locales y del Instituto, distribuyéndose equitativamente de modo que el beneficio alcance al mayor número de individuos.

El 50 por 100 restante de la cantidad incluida en el presupuesto del Estado, se distribuirá en subvenciones á los particulares ó entidades constructoras de casas baratas, teniendo presente siempre el número de individuos que haya de resultar favorecido por la construcción.

Igualmente, y previos los informes del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales, podrá destinarse parte ó todo de este 50 por 100 á garantizar el interés que devenguen las obligaciones que emitan las Sociedades cooperativas con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas. Este interés no podrá exceder nunca del 5 por 100.

La amortización de estas obligaciones será de cuenta de las Sociedades emisoras, que al solicitar la emisión presentarán el cuadro respectivo de amortización.

Las Sociedades cooperativas, cuyo número de socios no exceda de 100, organizadas para la construcción de casas propiedad de los mismos, podrán emitir obligaciones con sólo que tengan invertida en dichas construcciones la suma de 50.000 pesetas. Estas emisiones gozarán también de las exenciones á que se refiere el párrafo 2.º del artículo 20.

No podrán gozar de los beneficios de este artículo las Sociedades que repartan á sus socios ó los particulares que obtengan más de 4 por 100 en concepto de utilidades.

Art. 22. Para la preferencia y prorrateo de las subvenciones se tendrá presente en todo caso el capital empleado en el momento de formular la petición, el que se invirtiere anualmente en las obras, y en ningún caso podrá exceder la subvención del 25 por 100 del capital invertido en la construcción cada año.

Art. 23. El aumento que experimente la cantidad para estas subvenciones en cada presupuesto se destinará á las entidades ó Sociedades que comenzaron sus trabajos dentro del ejercicio respectivo. Sólo á falta de nuevas Empresas podrá destinarse á favorecer las antiguas.

Art. 24. Si por cualquier razón imputable á la Sociedad ó particular constructores no llegasen á realizar su fin, dentro de los plazos establecidos por ellos al solicitar la subvención, ésta será reintegrada al Tesoro, que tendrá la condición de

acreedor preferente, después de los hipotecarios.

Art. 25. Quedan autorizados el Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad para destinar una parte de sus capitales á favorecer la construcción de casas baratas por medio de préstamos hipotecarios á las entidades ó particulares constituidas con tal fin; en tal sentido podrán contratar los préstamos siempre que aquéllas hubieran invertido en terrenos y obras el 10 por 100 del capital del préstamo; pero las entregas que hiciesen no excederán de las obras que vayan realizándose, y que se harán constar en la escritura primitiva por nota, entendiéndose ampliada la hipoteca constituida al crecimiento que de este modo se produzca en el capital prestado, con todas las preferencias de los créditos hipotecarios y refaccionarios, según se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Con el fin de garantizar estas operaciones, las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario, podrán examinar las obras para pago de las cuales se destinen los préstamos antes de entregar la cantidad que de ellos se solicitan; podrán hacer la entrega directamente á los que las hubieran efectuado y podrán, si lo estiman oportuno, encargarse de la recaudación de las cuotas destinadas á la amortización del capital y abono de intereses, abriendo al efecto las correspondientes cuentas de crédito.

Art. 26. Las instituciones citadas y cualquiera otra, podrán destinar los capitales que juzguen conveniente, á la construcción de casas baratas, acogiéndose á los beneficios generales de esta ley, ó sea á los que establece el artículo 12, así como establecer las operaciones de seguro conducentes á garantizar el cumplimiento de aquel fin y los capitales entregados para el mismo.

Art. 27. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamo para la construcción ó adquisición de casas baratas, con arreglo á las condiciones que fije una ley especial del seguro popular de vida.

CAPITULO III

INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

Art. 28. Denunciada por la Junta á que se refiere el artículo 1.º la existencia de una ó varias casas de vecindad ó de un grupo de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de los que las habitan, especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 29. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma de las casas ó del grupo de viviendas denunciadas.

Si el Ayuntamiento no creyese oportuno aplicar la presente ley, razonará su acuerdo.

Art. 30. Cuando se trate de casas aisladas sin constituir grupo, el Ayuntamiento notificará al propietario ó propietarios de las mismas el acuerdo tomado, con el plan de obras propuestas y su presupuesto, al efecto de que se ejecuten las reformas necesarias. Los propietarios podrán oponer los reparos que estimen oportunos, y el Ayuntamiento resolverá acerca de ellos, previo informe de la Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas.

En el caso de que el Ayuntamiento insistiere en la reforma ó demolición de la casa ó casas denunciadas, invitará de nuevo al dueño á que realice las obras proyectadas por su cuenta, y si éste se negare, podrá proceder á realizarlas, previa expropiación del inmueble, que será enajenado una vez realizadas las obras acordadas.

Art. 31. El Reglamento determinará la tramitación que haya de seguirse en el despacho y resolución de los expedientes á que diere lugar la aplicación de los artículos anteriores.

Art. 32. Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas, se acompañará una Memoria, razonándole, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlas.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oírse á los que se creyeran perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oír á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 33. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles, además, aplicables los preceptos de la presente Ley.

Art. 34. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Art. 35. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, ó de los terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

2.º Los arbitrios especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

3.º El producto de la venta al contado ó á plazos, y de los alquileres de las vi-

viendas que se reformen ó edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 36. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pedirá á la Junta, de que trata el capítulo 1.º de esta Ley, el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables, serán expropiadas, pagando sólo el valor que tenía el terreno antes de que el Ayuntamiento acordase las obras y el de los materiales demolidos.

Art. 37. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere esta Ley, en las mismas condiciones que cualquier otra entidad, destinando á dicha construcción los recursos de que disponga, ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en el artículo 34 y número 3.º del 35.

Art. 38. En las subastas en pliego cerrado para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, los Sindicatos obreros legalmente constituidos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter de cooperativos.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido, si la obra excediera de dicha cantidad.

Art. 39. En el caso de que la venta se haga á plazos, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

En el caso de venta de la casa por el comprador, antes de que pagase el precio por entero, el Ayuntamiento tendrá derecho á readquirirla, abonando á aquél la parte del precio que hubiere satisfecho.

Art. 40. Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro sobre la vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro á que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

Art. 41. Las prescripciones de este ca-

pítulo se entenderán sin perjuicio de las facultades que corresponden á los Ayuntamientos, según las Leyes.

CAPITULO IV

SUCESIÓN HEREDITARIA EN LAS CASAS BARATAS

Art. 42. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta Ley, se aplicarán á la sucesión las disposiciones de los artículos siguientes.

Art. 43. Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que con arreglo á la legislación civil le correspondan.

En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho á los hijos ó descendientes del difunto hasta que lleguen á la mayor edad, según la legislación civil por que se rijan. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, á juicio de la repetida Junta, ó de derecho, por haberse dictado la declaración que establece el artículo 213 del Código Civil.

Quando el propietario no hubiese dispuesto por testamento de la nuda propiedad de la casa, con arreglo á la legislación civil, se adjudicará aquélla, según lo dispuesto en el artículo siguiente para el caso de concurrencia de varios coherederos.

Art. 44. En el caso de sucesión intestada, y cuando no hubiere cónyuge viudo ni ninguna de las personas á que se refiere el artículo anterior y concurrieran varios coherederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan. Si no hubiera acuerdo entre los interesados respecto del precio, se hará la tasación por la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuere obrero, jornalero del campo, pequeño labrador ó empleado de sueldo modesto, según lo dispuesto en la ley. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 45. De todas las cuestiones judiciales civiles á que dé lugar la adquisición de solares ó terrenos á que se refiere esta ley y la construcción de casas baratas, entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal y con los recursos que determina la ley de Enjuiciamiento Civil.

Art. 46. Se sustanciarán gratuitamente y en papel de oficio del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los

contratos de alquiler ó de venta á plazo de casas baratas.

Art. 47. El Gobierno, oído el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la ejecución de la presente ley.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Los beneficios de toda clase establecidos en esta ley, alcanzarán á las Sociedades constituidas antes de su publicación, por las casas en que concurren todas las circunstancias enumeradas en el artículo 2.º, de acuerdo con sus principios y con el objeto que la misma persigue, y en cuanto á las cantidades que hubieran tomado á préstamo y las obras por realizar, previo informe en cada caso del Instituto de Reformas Sociales.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

YO EL REY.

El Ministro de la Gobernación,
Antonio Barroso y Castillo.

MINISTERIO DE HACIENDA

REAL DECRETO

De acuerdo con el Consejo de Ministros,

Vengo en autorizar al Ministro de Hacienda para que presente á las Cortes un proyecto de ley concediendo al Ministerio de la Guerra un crédito extraordinario de 4.905.600 pesetas, con destino á la adquisición de caballos; y varios suplementos de crédito, importantes en junto 8.215.000 pesetas, para Cuerpos armados, material de Artillería é Ingenieros y Cuerpos del Ejército; y un crédito extraordinario de 900.000 pesetas al Ministerio de Marina, para la adquisición de torpedos y municiones de los buques de la nueva Escuadra, que han de terminarse en el presente año.

Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

ALFONSO.

El Ministro de Hacienda,
Tito Rodríguez.

Á LAS CORTES

Déjase sentir hace tiempo en la generalidad de los distintos Cuerpos armados y unidades montadas del Ejército, la falta de ganado preciso para el servicio propio de los mismos, falta que empezó á hacerse más manifiesta con motivo de las últimas operaciones militares

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

LEYES

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España.

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed:

Que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo 1.º El párrafo 1.º del artículo 7.º de la ley de Ensanche de Madrid y Barcelona de 26 de Julio de 1892, quedará redactado en esta forma:

«El Ayuntamiento elegirá cinco Concejales que, bajo la presidencia del Alcalde, constituirá una Comisión especial encargada de entender en todos los asuntos propios del Ensanche. Formarán igualmente parte de esta Comisión dos propietarios nombrados por la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, y, en su defecto, por la Asociación ó Asociaciones de los mismos que estén legalmente constituidas, y tres propietarios del Ensanche, que en Madrid será uno por cada zona, elegidos por sorteo entre los cien mayores contribuyentes por territorial en el mismo Ensanche.»

El resto del artículo quedará redactado en los mismos términos que el de la vigente ley.

Art. 2.º El artículo 3.º del Reglamento de 31 de Mayo de 1893, dictado para la ejecución de esta ley, se reformará poniéndose de acuerdo con la nueva redacción del artículo 7.º de ella, ordenada en el artículo anterior.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á veintidós de Diciembre de mil novecientos catorce.

YO EL REY.

El Ministro de la Gobernación,
José Sánchez Guerra.

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España.

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed:

Que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo único. El artículo 21 de la ley de 12 de Junio de 1911, relativa á la construcción de casas baratas, se entiende modificado en la siguiente forma:

«Art. 21. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, no inferior á 500.000 pesetas, con destino á favorecer la construcción de casas baratas.

»Dicha cantidad se distribuirá por el Ministerio de la Gobernación, previo in-

forme del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales de fomento y mejora de habitaciones baratas, destinando el 50 por 100 de la misma al abono de intereses de las sumas obtenidas á préstamo que no devenguen más del 5 por 100 anual de las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario ó instituciones de crédito reconocidas legalmente por las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas propiedad de los socios.

»Si en algún caso no pudiera darse á este primer 50 por 100 la aplicación dispuesta en el párrafo anterior, ya por no haberse verificado ningún préstamo de aquellos á que dicho párrafo se refiere, ó ya porque esta clase de préstamos no se hubiera hecho en la cantidad suficiente para agotar el citado 50 por 100, énte ó la cantidad que de él sobrara se dividirá en tres partes iguales, destinando dos terceras partes á acrecer las subvenciones de las Sociedades cooperativas, siempre que dichas subvenciones no excedan del 25 por 100, conforme á lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley, y á garantizar el interés que devenguen las obligaciones que emitan las citadas Sociedades con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas, con tal de que aquel interés no devengue más del 5 por 100.

»La otra tercera parte y el sobrante de las dos terceras partes anteriores, si lo hubiere, acrecerá á las subvenciones concedidas á las demás entidades constructoras, siempre también que no excedan del 25 por 100 del capital invertido en la construcción cada año.

»Si al tiempo de promulgarse esta ley existiera algún remanente de dicho 50 por 100 que por las causas mencionadas en el párrafo anterior no hubiera podido aplicarse, se distribuirá con arreglo al procedimiento que en él se establece entre las entidades subvencionadas en el último concurso y en cantidades proporcionales á las sumas que cada una de ellas hubiese obtenido como subvención.

»Si el importe de las solicitudes de subvención por abonos de intereses excediese de ese 50 por 100 de la suma propuesta, se tendrá en cuenta para distribuirla el número de viviendas á construir, sus condiciones económicas, las circunstancias de localidad y los informes de las Juntas locales y del Instituto, distribuyéndose equitativamente, de modo que el beneficio alcance al mayor número de individuos.

»El 50 por 100 restante de la cantidad incluida en el presupuesto del Estado se distribuirá en subvenciones á los particulares ó entidades constructoras de casas baratas, teniendo presente siempre el número de individuos que haya de resultar favorecido por la construcción.

»Igualmente, y previo los informes del Instituto de Reformas Sociales y de las

Juntas locales, podrá destinarse parte ó todo de este 50 por 100 á garantizar el interés que devenguen las obligaciones que emitan las Sociedades cooperativas con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas.

»Este interés no podrá exceder nunca del 5 por 100.

»La amortización de estas Obligaciones será de cuenta de las Sociedades emisoras, que al solicitar la emisión presentarán el cuadro respectivo de amortización.

»Las Sociedades cooperativas cuyo número de socios no exceda de 100, organizadas para la construcción de casas propiedad de los mismos, podrán emitir Obligaciones con sólo que tengan invertido en dichas construcciones la suma de 50.000 pesetas.

»Estas emisiones gozarán también de las exenciones á que se refiere el párrafo segundo del artículo 20.

»No podrán gozar de los beneficios de este artículo las Sociedades que repartan á sus socios ó los particulares que obtengan más de 4 por 100 en concepto de utilidades.»

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente Ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á veintinueve de Diciembre de mil novecientos catorce.

YO EL REY.

El Ministro de la Gobernación,
José Sánchez Guerra.

MINISTERIO DE FOMENTO

LEY

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España;

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo único. Se da fuerza de ley al Real decreto de 30 de Diciembre de 1912, por el que se estableció la plantilla de las diversas clases de Oficiales de Administración civil del Ministerio de Fomento; la provisión de las mismas con sujeción á la ley de 4 de Junio de 1908; las reglas á que debe subordinarse la creación de dichas plazas con la debida proporcionalidad, y la facultad del Ministro para destinar á cubrir las vacantes de Oficiales quintos, cuando éstas fueran únicas en la dependencia ó servicio donde se hubieren amortizado, con Oficiales cuartos ascendidos á tal clase por virtud de la amortización; debiendo aplicarse á satisfacer los aumentos que se produzcan en los capítulos y artículos donde exista

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á cuatro de Enero de mil novecientos diecisiete.

YO EL REY.

El Ministro de Gracia y Justicia,

Juan Alvarado y del Saz.

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

LEY

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España;

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nos sancionado lo siguiente:

Artículo único. El último párrafo del artículo 21 de la Ley de 12 de Junio de 1911, relativa á construcción de Casas baratas, quedará redactado en la siguiente forma:

«No podrán gozar de los beneficios de este artículo las Sociedades que reparten á sus socios, ó los particulares que obtengan más de 5 por 100 en concepto de utilidades. Se entenderá que están comprendidas en esta disposición las Sociedades que con anterioridad á ellas hubiesen aprobados sus Estatutos, en las que se estableciere que aquellas utilidades no serían superiores al 4 por 100.

»Cada tres años, el Gobierno, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, determinará el tipo de interés que para los efectos de este artículo ha de regir en el trienio siguiente.»

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á cuatro de Enero de mil novecientos diecisiete.

YO EL REY.

El Ministro de la Gobernación,

Joaquín Ruiz Jiménez.

MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA

REAL DECRETO

Queriendo dar una prueba de Mi Real aprecio al Cabildo de la Santa Iglesia Catedral de Madrid,

Vengo en concederle el tratamiento de Excelencia.

Dado en Palacio á cuatro de Enero de mil novecientos diecisiete.

ALFONSO.

El Ministro de Gracia y Justicia,

Juan Alvarado y del Saz.

MINISTERIO DE INSTRUCCIÓN PÚBLICA Y BELLAS ARTES

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de Instrucción Pública y Bellas Artes,

Vengo en nombrar Vocal del Patronato del Museo Nacional de Pintura y Escultura á D. Claudio López y Brú, Marqués de Comillas.

Dado en Palacio á cinco de Enero de mil novecientos diecisiete.

ALFONSO.

El Ministro de Instrucción Pública y Bellas Artes,

Julio Burell.

MINISTERIO DE LA GUERRA

REALES ORDENES

Excmo. Sr.: Vista la instancia promovida por Francisco Brú Canales, recluta del actual reemplazo, vecino de Elche, provincia de Alicante, en solicitud de que le sean devueltas 250 pesetas de las 500 que ingresó como primer plazo para la reducción del tiempo de servicio en filas, por tener concedidos los beneficios del artículo 271 de la vigente ley de Reclutamiento,

El REY (q. D. g.) se ha servido disponer que de las 500 pesetas depositadas en la Delegación de Hacienda de la citada provincia, se devuelvan 250, correspondientes á la carta de pago número 148, expedida en 19 de Junio de 1916, quedando satisfecho con las 250 restantes el total de la cuota militar que señala el artículo 267 de la referida Ley, debiendo percibir la indicada suma el individuo que efectuó el depósito ó la persona apoderada en forma legal, según dispone el artículo 470 del Reglamento dictado para la ejecución de la ley de Reclutamiento.

De Real orden lo digo á V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid, 4 de Enero de 1917.

LUQUE.

Señor Capitán general de la tercera Región.

Excmo. Sr.: Vista la instancia que cursó V. E. á este Ministerio en 13 del mes próximo pasado, promovida por el soldado del Regimiento Infantería del Infante, número 5, Pascual Lapuente Lacarta, en solicitud de que le sean devueltas 500 pesetas de las 1.000 que ingresó por los tres plazos para la reducción del tiempo de servicio en filas, por tener concedidos los beneficios del artículo 271 de la vigente ley de Reclutamiento,

El REY (q. D. g.) se ha servido disponer que de las 1.000 pesetas depositadas en la Delegación de Hacienda de la provincia de Zaragoza, se devuelvan 500, correspondientes á las cartas de pago número 142 y 172, expedidas en 25 de Noviembre de 1915 y 25 de Septiembre de 1916, respectivamente, quedando satisfecho con las 500 restantes el total de la cuota militar que señala el artículo 267 de la referida Ley, debiendo percibir la indicada suma el individuo que efectuó el depósito ó la persona apoderada en forma legal, según dispone el artículo 470 del Reglamento dictado para la ejecución de la ley de Reclutamiento.

De Real orden lo digo á V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid, 4 de Enero de 1917.

LUQUE.

Señor Capitán general de la quinta Región.

Excmo. Sr.: Hallándose justificado que los individuos que se relacionan á continuación, pertenecientes á los reemplazos que se indican, están comprendidos en el artículo 284 de la vigente ley de Reclutamiento,

El REY (q. D. g.) se ha servido disponer que se devuelvan á los interesados las cantidades que ingresaron para reducir el tiempo de servicio en filas, según cartas de pago expedidas en las fechas, con los números y por las Delegaciones de Hacienda que en la citada relación se expresan, como igualmente la suma que debe ser reintegrada, la cual percibirá el individuo que hizo el depósito ó la persona autorizada en forma legal, según previene el artículo 470 del Reglamento dictado para la ejecución de la citada ley.

De Real orden lo digo á V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid, 30 de Diciembre de 1916.

LUQUE.

Señores Capitanes Generales de las 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, y 6.ª Regiones.

DIRECCIÓN-ADMINISTRACIÓN:
Calle del Oarmen, núm. 29, principal.
Teléfono núm. 2.549.



VENTA DE EJEMPLARES:
Ministerio de la Gobernación, planta baja.
Número suelto, 0,50.

GACETA DE MADRID

SUMARIO

Parte Oficial.

Ministerio de la Gobernación:

Real decreto aprobando el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de 12 de Junio del año próximo pasado, sobre Casas baratas.—Páginas 101 á 110.

Ministerio de la Guerra:

Real orden disponiendo se devuelvan á los interesados las 1.500 pesetas que depositaron para redimirse del servicio militar activo.—Páginas 110 y 111.

Otra anulando por haber sufrido extravío los documentos que se indican, pertenecientes á los individuos que se mencionan.—Página 111.

Administración Central:

ESTADO.—Asuntos Contenciosos.—*Anunciando que el súbdito español Santiago Palacios vive en la actualidad en Ciudad Bolívar.*—Página 111.

MARINA.—Dirección General de Navegación y Pesca Marítima.—*Convocatoria de la Junta Consultiva de esta Dirección General.*—Página 111.

HACIENDA.—Subsecretaría.—*Nombramientos de personal administrativo dependiente de este Ministerio.*—Página 111.

Dirección General de la Deuda y Clases Pasivas.—*Resultado de la subasta celebrada en el día de hoy para adquisición y amortización de Títulos y residuos de la Deuda del 4 por 100 interior.*—Página 112.

INSTRUCCIÓN PÚBLICA.—Dirección General de Primera enseñanza.—*Anunciando que la Escuela de Arucas (Canarias)*

está provista en D. Angel Gil Fernández.—Página 112.

Nombrando á D.^a María Luisa Navarro Margati, Auxiliar para la enseñanza de niñas y Labores del Colegio Nacional de Sordomudos y de Ciegos.—Página 112.

ANEXO 1.^o—OBSERVATORIO CENTRAL METEOROLÓGICO.—OPOSICIONES.—SUBASTAS.—ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL.—ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.—ANUNCIOS OFICIALES del Banco de España (Vitoria).

ANEXO 2.^o—EDICTOS.—CUADROS ESTADÍSTICOS DE

GUERRA.—*Relación de los documentos que se anulan por haber sufrido extravío.*

HACIENDA.—Subsecretaría.—*Conclusión del escalafón del personal administrativo dependiente de este Ministerio.*

ANEXO 3.^o—TRIBUNAL SUPREMO.—SALA DE LO CRIMINAL.—Págo 15.

PARTE OFICIAL

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

S. M. el REY Don Alfonso XIII (q. D. g.),
S. M. la REINA Doña Victoria Eugenia y
SS. AA. RR. el Príncipe de Asturias é Infantes Don Jaime, Doña Beatriz y Doña María Cristina, continúan sin novedad en su importante salud.

De igual beneficio disfrutan las demás personas de la Augusta Real Familia.

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de la Gobernación, de acuerdo con Mi Consejo de Ministros,

Vengo en aprobar el siguiente Reglamento provisional para la aplicación de la ley de 12 de Junio de 1911 sobre Casas baratas.

Dado en Palacio á once de Abril de mil novecientos doce.

ALFONSO.

El Ministro de la Gobernación,
Antonio Barroso y Castillo.

REGLAMENTO PROVISIONAL
para la aplicación de la ley de 12 de Junio de 1911, sobre Casas baratas.

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES GENERALES DE LAS CASAS BARATAS

Artículo 1.^o Las casas baratas á que se refiere el artículo 2.^o de la ley de 12 de Junio de 1911, deberán destinarse á los obreros en general, jornaleros del campo, pequeños labradores, empleados, dependientes de comercio, y, en sentido amplio, á cuantos viven principalmente del trabajo, percibiendo honorarios, jornales ó sueldos modestos ó otra clase de emolumentos, así como á quienes perciban pensiones por razón de servicios prestados al Estado, la Provincia, el Municipio ó los particulares.

Art. 2.^o Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, determinarán, en vista de las circunstancias especiales de la localidad, el máximo de ingresos, por todos conceptos, que han de tener los comprendidos en el artículo anterior para gozar de los beneficios de la ley.

Las propuestas de las Juntas pasarán al Instituto de Reformas Sociales, y éste, informadas, las someterá á la aprobación del Ministro de la Gobernación.

En ningún caso, el cabeza de familia que tenga en arrendamiento una casa barata, ni quien trate de adquirirla, ha de tener al año un ingreso total superior á 3.000 pesetas, que ha de proceder en

más del 50 por 100 del salario, sueldo ó pensión.

Para determinar aquella cantidad, se deducirán los impuestos y descuentos que el interesado tenga que satisfacer.

La exclusión que determina el artículo 2.^o de la ley no se refiere á los miembros de la familia que puedan habitar con el cabeza de la misma la casa barata.

Art. 3.^o En los casos de duda sobre las condiciones que la ley señala para tener derecho al alojamiento en las casas baratas, las Juntas decidirán según las circunstancias especiales de la respectiva localidad.

Contra su acuerdo se podrá recurrir ante el Ministerio de la Gobernación, quien decidirá oyendo al Instituto de Reformas Sociales, que formará con estas decisiones un cuerpo de doctrina que las Juntas tendrán presentes en casos análogos.

Art. 4.^o El derecho de poseer ó de habitar una casa de las comprendidas en la ley, no se invalidará por venir el adquirente á mejor fortuna después de pagados algunos de los plazos.

Art. 5.^o Las casas baratas se podrán vender al contado ó á plazos, en combinación ó no con el seguro de vida.

También podrán ser alquiladas con arreglo á lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento.

Art. 6.^o Para la venta á plazos de las casas baratas será preciso:

1.^o Que los adquirentes estén comprendidos en la calificación que de los mismos hace el artículo 2.^o, párrafo 1.^o de la Ley, y los artículos 1.^o y 2.^o de este Reglamento.

2.º Que la venta se efectúe con arreglo á un plan rigurosamente matemático, de suerte que se especifiquen la cuantía y época de cada uno de los plazos, razonando los conceptos de las cuotas diversas que los constituyen: alquiler, amortización, seguro, etc.

Esta disposición no se aplicará á las cooperativas que construyan casas para sus socios.

3.º Que se constituya como garantía de pago, y en el momento de celebrarse el contrato, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y no podrá cancelarse hasta la completa percepción del precio por el vendedor de la casa.

4.º Que si no se constituye la hipoteca, sólo se pueda otorgar entre las entidades vendedoras y el adquirente un compromiso de venta que, después de haberse satisfecho todos los plazos, se elevará á escritura pública, para que la compraventa quede consumada.

Las casas baratas, vendidas á plazos, no serán hipotecables ni embargables mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

Cuando el comprador, á plazos, de una casa barata la vendiese antes de pagar el precio por entero, el vendedor podrá readquirirla abonando á aquélla la parte de precio que hubiese satisfecho, y la casa conservará su carácter legal de barata, siempre que al alquilarla ó venderla de nuevo se haga con arreglo á la Ley y á este Reglamento.

Art. 7.º En las casas que se construyan acogiéndose á la Ley de 12 de Junio de 1911, y en las ya construídas que aspiren á gozar de sus beneficios, podrán establecerse tiendas, comercios ó pequeñas industrias; pero se prohíbe terminantemente abrir establecimientos donde se expendan bebidas alcohólicas.

Art. 8.º Para acogerse á lo dispuesto en el artículo anterior será necesaria la autorización expresa de la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 9.º Las Juntas, oyendo á los constructores ó Sociedades, fijarán el precio de alquiler de los pisos ó cuartos. Mientras subsista el contrato con el inquilino, no podrá alterarse el precio del alquiler.

Art. 10. Las bases de arrendamiento ó venta de las casas á que se refiere la Ley deberán presentarse por los particulares ó Compañías constructoras ó arrendadoras á la Junta de fomento para su examen y aprobación.

Esta se hará constar en el contrato con la fórmula: «Aprobadas las anteriores bases por la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas de... en sesión de... de... (fecha y firma del Presidente y del Secretario de la Junta)», sin cuyo requisito se considerarán los contratos celebrados fuera de la Ley.

En todo caso, la Junta habrá de decidir sobre su aprobación en un plazo máximo de quince días.

Art. 11. Los Estatutos de las Sociedades que aspiren á gozar de los beneficios de la Ley, deberán someterse á la aprobación de las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas, en lo que se relacione con aquélla y con este Reglamento.

Las Sociedades ya constituídas deberán cumplir el mismo requisito si desean acogerse á la Ley.

Si en el lugar del domicilio de las Sociedades no hubiera Junta constituida, se solicitará directamente la aprobación del Instituto de Reformas Sociales,

Las Juntas, ó el Instituto de Reformas Sociales, en su caso, acordarán sobre la aprobación de los Estatutos de las Sociedades en el término máximo de un mes.

Art. 12. Las entidades constructoras de casas baratas remitirán anualmente al Instituto de Reformas Sociales sus Memorias y balances. La remisión se hará por conducto de la Junta respectiva, quien los elevará al Instituto con una Memoria acerca del desarrollo de la construcción, venta, alquiler de las casas baratas, y cuanto con la materia se relacione, durante el año, en la localidad.

CAPITULO II

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS CASAS BARATAS

Art. 13. La Junta de fomento ha de tener conocimiento previo del terreno en que se pretenda construir habitaciones baratas, familiares, colectivas ó de pisos, ó de cualquier clase, y de las obras que se proyecten para el saneamiento de aquél, si fueran necesarias, y sin su aprobación no han de comenzar las obras de edificación.

Esta aprobación sólo recaerá sobre los terrenos que cumplan las condiciones higiénicas y de situación que á continuación se expresan, ya sean naturales ó adquiridas por obras de avenamiento y saneamiento de todas clases.

Art. 14. La capa de lagua subterránea ha de estar á profundidad suficiente para que, cualesquiera que sean sus oscilaciones y la naturaleza del subsuelo, no pueda llegar la ascensión de la humedad, por acción capilar, á los cimientos y partes más bajas de la infraestructura del edificio.

Art. 15. El terreno de asiento del edificio no ha de tener humedad proveniente de manantiales, ríos, estanques ó cualquiera otro origen de aguas superficiales, subterráneas ó meteóricas. Para conseguirlo, serán obligatorias obras de avenamiento eficaces que den al subsuelo la sequedad completa.

Art. 16. El grado de permeabilidad del terreno ha de sustraer á las casas de la penetración en las viviendas de los gases subterráneos, debiendo, cuando exista este peligro, adoptarse eficaces disposiciones de aislamiento compatibles con la economía de la obra.

Art. 17. No se asentarán los cimientos de las casas sobre terrenos naturales ó de acarreo que estén impurificados por materias animales, vegetales ó fecales, á no proceder un completo saneamiento.

Art. 18. Cuando la situación de las viviendas, familiares, colectivas ó de cualquier clase, por su alejamiento de los centros populares, ó por otras circunstancias influyentes en la baratura de los solares, permita disponer sin dificultad de suficiente extensión de terreno, se preferirá, á igualdad de las demás condiciones, el que se preste á las mejores orientaciones de los edificios, y á reservar áreas mayores y mejor dispuestas para calles ó avenidas, y creación futura de servicios comunes públicos y privados, atendiendo también á la proximidad de los centros de trabajo y medios de comunicación.

Art. 19. Las casas habrán de estar alejadas de aguas estancadas, estercoleros y basureros, cementerios, establecimientos insalubres, y, en general, de todo foco de impurificación del aire.

Art. 20. Cuando la orientación de las fachadas no esté subordinada á alineaciones impuestas por Ordenanzas municipales, y, aun en este caso, cuando haya

libertad para la elección de la exposición de las fachadas principales, se adoptará la más conveniente, según la diversidad de climas, localidades y circunstancias meteorológicas de cada lugar, á fin de conseguir en el mayor grado posible:

Aire, luz y soleamiento para las habitaciones.

Condiciones térmicas las más convenientes y uniformes, con arreglo á la localidad.

Evitar el efecto nocivo de los vientos reinantes, en su acción higrométrica, calorífica, y como transportadores de humos, gases, malos olores y gérmenes de enfermedades.

Art. 21. Las dimensiones mínimas de los patios destinados á dar luz y aire á dormitorios, salas de estancia prolongada, comedores y otras piezas principales serán:

Número de pisos de la casa.	Superficie mínima del patio, en metros cuadrados.	Lado menor del patio, en metros.
1.....	12	3
2.....	20	3
3.....	30	5
4 ó más....	50	5

En los patinillos para desahogo, ventilación é iluminación de cocinas, retretes, pasillos ó piezas accesorias, las dimensiones mínimas deberán ser:

Número de pisos de la casa.	Superficie mínima del patio, en metros cuadrados.	Lado menor del patio, en metros.
1 ó 2.....	10	2
3 ó más....	15	3

Debe darse preferencia, cuando sea posible, á los patios abiertos por alguno ó algunos de sus lados.

Art. 22. La altura de las casas se acomodará, como máximo, á la que permitan las Ordenanzas municipales; pero en las casas de varios pisos y barriadas de casas baratas se restringirá la altura en cuanto sea conciliable con la economía, aun proporcionándola á la anchura de las vías ó calles, para obtener que las fachadas estén sometidas, con la mayor eficacia higiénica posible, á la acción de los rayos solares. También se cumplirán las citadas Ordenanzas en cuanto haga relación con los salientes y vuelos de las construcciones.

Art. 23. En las casas para una sola familia, que conviene no excedan de dos plantas, ya estén aisladas ó formando grupos de dos, cuatro, etc., el área de asiento de la parte edificada para cada casa no podrá exceder de la mitad á tres cuartas partes de la superficie total del solar, dedicándose el resto á jardines ó patios.

Art. 24. Si las casas se destinan á habitaciones colectivas, de muchos vecinos, y formadas por más de dos pisos, se destinará á patios, calles y jardines la cuarta parte de la superficie del solar, como mínimo.

Art. 25. A fin de evitar aglomeraciones peligrosas para la higiene, se procurará que en cada casa colectiva ó grupo de casas familiares no se alberguen más de 40 familias.

Art. 26. Los cimientos, y los muros

hasta un metro de altura, han de construirse, por sus materiales y disposiciones que se adopten, de modo que resulten protegidos de la humedad del suelo.

Art. 27. Los muros exteriores y las cubiertas de los edificios han de proteger al interior contra las influencias atmosféricas, evitando la humedad y las bruscas variaciones de temperatura.

Cuando por el espesor de aquellos elementos del edificio ó por la naturaleza de los materiales, impuestos por la economía, no se pudiesen alcanzar estos fines, se establecerán cámaras de aire, ó se tomarán las disposiciones convenientes en cada caso.

Art. 28. Se rodearán las casas de acorras que impidan las filtraciones de aguas meteóricas en la parte inferior de los muros.

Art. 29. La altura mínima de las habitaciones será de 3,60 metros en planta baja, y de tres metros en las demás plantas, incluso en la de los sótanos, cuando existan.

Art. 30. Si en las construcciones nuevas se estableciese planta de sótanos, deberá tener cuando menos, tres metros de altura, y su techo una elevación mínima de un metro sobre la superficie exterior de la calle ó patio.

Los sótanos no podrán alquilarse para viviendas. Se destinarán, cuando sea necesario, á cocinas, baños y otros usos accesorios, pero en ningún caso á dormitorios.

Art. 31. En las casas en que no se construya sótano, el piso bajo deberá tener una elevación mínima de 0,50 metros sobre la superficie del solar, y estar aislado de éste por cámaras de aire.

Art. 32. El programa de cada casa se acomodará á las costumbres de cada localidad, que tendrán en cuenta las Juntas de fomento; pero á fin de conciliar la higiene y comodidad con la economía de la construcción y la del alumbrado y calefacción, se limitará el número de piezas de cada vivienda á lo estrictamente indispensable, al bien han de tener las dimensiones límites que se señalan en los artículos 29 y 36.

Para conseguir este resultado y el de la fácil vigilancia de los niños por las madres, es de recomendar una pieza ó sala bien alumbrada y aireada, lo más espaciosa posible, que puede servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo, y aun de cocina, si preciso fuese, en casas pequeñas.

Art. 33. Ya se emplee la ventilación artificial, ya los sencillos procedimientos de la natural, en los que interviene de modo eficaz la distribución, dimensiones y disposición de los vanos, se tendrá en cuenta que la renovación del aire interior de las habitaciones es, si cabe, más necesaria é interesante que la cubicación grande de éstas.

Cuando sea necesario activar la ventilación natural, por ser poco eficaz, se adoptarán procedimientos de ventilación artificial, de instalación y entretenimiento fáciles y económicos, tales como conductos, registros y chimeneas de aspiración de aire viciado, dobles vidrios y otras clases de entrada de aire puro, etc.

Art. 34. Ha de procurarse que por resultado de una buena distribución, combinada con situación acertada y amplitud conveniente de ventanas y balcones, se lleve al interior de las viviendas la mayor cantidad posible de aire, luz y de rayos de sol, cuya acción microbicida tanto influye en las condiciones de salubridad de aquéllas,

Art. 35. Se dispondrá la distribución interior, procurando que no haya habitaciones en las que el aire y la luz no puedan entrar directamente. Esta prescripción se recomienda más señaladamente para los dormitorios, especialmente para los situados en planta baja, y solamente se admitirán excepciones para pequeños cuartos roperos, ó destinados á usos accesorios semejantes, y para los pasillos en que sea difícil cumplir esta condición.

Art. 36. Los dormitorios han de tener acceso lo más directo posible; estarán incommunicados con retretes y cocinas y han de contar con capacidad mínima de 20 metros cúbicos por persona. Se extremará en ellos la satisfacción de las condiciones higiénicas señaladas en los artículos 26 y 33 á 35.

Art. 37. Las escaleras han de ser claras y ventiladas, con mesillas ó descansos que den fácil y directo acceso á los cuartos.

Art. 38. Para conciliar la higiene, sencillez y economía, se evitará el empleo de molduras y decoraciones en el interior de las habitaciones y se redondeará el encuentro de paramentos y techos, á fin de no crear depósitos de polvo y de microbios.

Los enlucidos interiores serán de pintura ó estucos que admitan lavado, ó de enlucidos fácilmente renovables, y los pavimentos de material higiénico y económico, según las localidades.

Art. 39. Las viviendas dispondrán de agua potable, bien situada en el interior de las casas, alejada de toda contaminación.

A este efecto, los depósitos, pozos, aljibes y las canalizaciones, se construirán con materiales impermeables, á cubierto de la irradiación directa del sol, y alejadas eficazmente de retrete, alcantarillas, fosas sépticas, lavaderos, depósitos y conducciones de aguas sucias, y depósitos de inmundicias y materias orgánicas ó insalubres de todas clases.

Art. 40. Para cocción de alimentos, bebidas, lavados, limpieza, retretes y demás necesidades, se considerará como mínimo de dotación la de 50 litros diarios de agua por persona.

En casos de escasez, que apreciarán las Juntas de fomento, se admitirán dotaciones de agua menores.

Art. 41. Ha de atenderse cuidadosamente á la evacuación, en condiciones higiénicas, de materias fecales y aguas sucias, y al alejamiento rápido de basuras, detritus é inmundicias de todas clases.

Los retretes tendrán luz y ventilación directas y suficientes de pavos ó patinillos, y su acceso ha de ser independiente de cocinas, dormitorios, comedores, etc. Dispondrán, cuando sea posible, de cargas intermitentes de limpieza. Es preceptivo el empleo de sifones y la ventilación de los tubos de bajada, tanto en los retretes como en los desagües de aguas sucias.

Las tuberías y materiales empleados han de ser impermeables á líquidos y gases.

Si no hubiera red de alcantarillado, no se adoptará nunca el pozo negro, sino fosas sépticas Mouras ó similares.

Las fosas sépticas y tubos de conducción han de alejarse de pozos, depósitos y conducciones de agua clara, de tal modo que, por la naturaleza del terreno intermedio, distancia y materiales empleados, sea de todo punto imposible la contaminación de las aguas puras,

Se prohíbe el empleo de retretes comunes á varias familias.

Art. 42. Los constructores deben sujetarse á los planos de alineaciones y rasantes aprobados por los Ayuntamientos y á la intervención en los replanteos de alineaciones que prescriban las Ordenanzas municipales, solicitando, al efecto, las necesarias autorizaciones de las Autoridades municipales.

Art. 43. Deberá atenderse también á lo que prescriben las Ordenanzas municipales en materia de higiene, que no sea contrario á lo que este Reglamento consigna é incompatible con la cualidad de casa barata, que ha de tener la construcción.

Art. 44. Han de tomarse las precauciones convenientes contra incendios en la construcción de hogares, cocinas, chimeneas, subidas de humo, etc.

Art. 45. Los sistemas y detalles de construcción son de la iniciativa de los Arquitectos ó Peritos que proyecten las casas, los cuales adoptarán, en cada caso, los procedimientos más convenientes, dentro de la economía. Esta se obtendrá empleando fábricas y entramados de sencilla construcción y aprovechando hábilmente los materiales que brinde la localidad; pero no ha de imponerse la economía hasta el punto de que carezca la obra de las garantías de solidez y duración compatibles con la reducción razonable de los gastos de construcción y entretenimiento, ni ha de olvidarse tampoco que, para los efectos sociales, el concepto de casa barata no puede desligarse del de casa saludable.

Art. 46. Las Juntas de fomento podrán pedir á los Alcaldes, y éstos habrán de facilitarlos gratuitamente, los datos que consideren necesarios y obren en los laboratorios municipales, relativos á los estudios por éstos verificados y datos recogidos sobre la naturaleza del terreno, dentro del término municipal, composición, porosidad, permeabilidad al agua y á los gases, composición del aire intermedio, profundidad de la capa de agua subterránea, termalidad y proporción y clase de las bacterias que en él se encuentran.

Del mismo modo, y por igual conducto, suministrarán los Laboratorios municipales á las Juntas de fomento de casas baratas, los análisis químicos y microbiológicos de las aguas de alimentación de la población y de las que dichas Juntas les remitan.

En el caso de no existir estos Laboratorios ó de que carezcan de algunos de estos datos, podrán las Juntas solicitar para estos efectos, por conducto del Ministerio de la Gobernación, los servicios gratuitos de Laboratorio oficiales.

Este precepto se hará extensivo á los Laboratorios de ensayo de materiales, con relación á los análisis y ensayos de materiales de construcción y de sustancias que éstos realicen.

De estos datos adquiridos, como de todos los de carácter local referentes á las condiciones higiénicas aplicables á la construcción de casas baratas, remitirán noticias las Juntas de fomento al Instituto de Reformas Sociales.

CAPITULO III

CALIFICACIÓN DE LA CASA BARATA

Art. 47. El Ministro de la Gobernación es el llamado á conceder la calificación de casa barata, á los efectos de la Ley de 12 de Junio de 1911.

Para que las casas construídas, ó las que se construyan, puedan recibir este

nombre, será preciso que reunan las circunstancias expresadas en el artículo 2.º de la ley citada, que deberán acreditar ante el Ministro de la Gobernación las Sociedades constructoras ó Corporaciones ó particulares que soliciten acogerse á los beneficios de ella.

Art. 48. Las Juntas de fomento deberán informar en estas solicitudes respecto á las circunstancias 2.ª, 4.ª, 6.ª y 7.ª del artículo 2.º de la ley, y además sobre los extremos siguientes:

Si, según lo estatuido en el artículo 2.º y disposición adicional de la ley, se trata de casas ya construidas, que éstas reúnen condiciones de salubridad é higiene, debiendo las Juntas, para apreciarlas, inspirarse en los preceptos del capítulo II de este Reglamento, pudiendo, sin embargo, dispensar algunos de los requisitos exigidos, siempre que del examen particular de cada casa resultare ésta higiénica.

En las casas en proyecto que se acomoden á las condiciones higiénicas y de capacidad y distribución que este Reglamento preceptúa, y que el terreno en que se han de edificar satisface las condiciones que aquél determina, ya por sus cualidades, ya por las obras de saneamiento que se proyecte realizar; y, de no satisfacerlas, ha de expresar la Junta en su informe las que hayan de ejecutarse.

A este efecto, los particulares y Sociedades que deseen acogerse á los beneficios de la Ley, ya se trate de casas construidas ó que se intenten construir, dirigirán sus instancias al Ministro de la Gobernación, por conducto de las Juntas, acompañando doble ejemplar de planos, Memoria descriptiva y documentos necesarios para la debida comprobación de las circunstancias que detalla el artículo 2.º de la Ley, como características de la casa barata.

Art. 49. Si el informe de la Junta fuese desfavorable, lo pondrá en conocimiento de los interesados, á fin de que puedan subsanar los defectos encontrados, concediéndoles un plazo máximo de un mes para que remitan nuevo ejemplar duplicado de planos y documentos.

Pasado este plazo, y si no se hubiesen subsanado los defectos señalados, la Junta remitirá al Ministerio de la Gobernación la solicitud y su informe, acompañando un ejemplar de planos y documentos, y reteniendo el otro para las comprobaciones y nuevos informes que las Juntas tengan que hacer.

La misma práctica se seguirá en los casos de informe favorable.

Art. 50. Cuando se trate de casas de las comprendidas en el párrafo 2.º del artículo 48 de este Reglamento, la calificación de casa barata se hará por el Ministro de la Gobernación, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Cuando se trate de casas en proyecto, según el párrafo 3.º del citado artículo 48, si los informes de la Junta de fomento fuesen desfavorables, el interesado podrá acudir, dentro de los quince días siguientes, al en que se le hubieren notificado aquéllos, ante el Ministro de la Gobernación, quien, por acordar sobre la calificación de casa barata, oír al Instituto de Reformas Sociales.

Art. 51. La calificación de casa barata concedida por el Ministerio de la Gobernación, en vista de los proyectos de las casas que se desee construir, es condicional, y solamente se convertirá en definitiva, cuando una vez terminada la casa pueda comprobarse que satisface á las condiciones del artículo 2.º de la Ley,

previo informe de la Junta de fomento, que ésta elevará á la Superioridad.

Art. 52. Para esta comprobación, y en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 2.º circunstancia 6.ª, y 3.º apartado g) de la Ley, las Juntas de fomento inspeccionarán y vigilarán las construcciones, á cuyo fin las Sociedades ó particulares constructores les darán conocimiento del principio y del fin de las obras.

Si las Sociedades, Corporaciones ó particulares que construyan, desean acogerse á los beneficios de la Ley, no se ajustan á las exigencias que ésta determina, las Juntas de fomento propondrán al Ministro de la Gobernación, la suspensión de calificación de casa barata y de los beneficios á ella anejos.

Art. 53. Cuando en la localidad no hubiere Junta de fomento, el Instituto de Reformas Sociales podrá encomendar al Alcalde las funciones que á aquélla le corresponden, según los artículos anteriores.

Art. 54. Las Juntas, ó la Alcaldía en su caso, llevarán un registro donde consten las declaraciones de calificación de casas baratas, otorgadas por el Ministro de la Gobernación en la localidad respectiva, y á este registro se referirán las certificaciones de dicha calificación que el Reglamento exige.

CAPITULO IV

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CASAS BARATAS

Art. 55. Se crea en el Instituto de Reformas Sociales un servicio especial de casas baratas.

Las Juntas de fomento y mejora de las casas baratas, estarán bajo la dependencia del referido Instituto, según lo que dispone el artículo 8.º de la Ley, y con arreglo á los preceptos de este Reglamento.

Art. 56. La intervención del Instituto de Reformas Sociales en la aplicación de la Ley y del Reglamento de casas baratas se acomodará á las disposiciones que regulan el funcionamiento de aquél.

El Instituto de Reformas Sociales en pleno determinará los casos en que, para la aplicación de la Ley y de este Reglamento, sea precisa su intervención; aquellos en que baste la del Consejo de Dirección del mismo, y los en que sea suficiente la de su Presidente.

Art. 57. El Instituto de Reformas Sociales, en el servicio especial de casas baratas, además de la alta dirección y patronato que, en general, ejercerá sobre las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas, vendrá concretamente llamado:

1.º A informar al Gobierno acerca de la constitución y funcionamiento de las mencionadas Juntas.

2.º A instar del Gobierno el ejercicio de su iniciativa para la creación de las Juntas.

3.º A informar sobre la propuesta de las Juntas en que se fije el máximo de ingresos que, á su juicio, puedan tener los llamados á habitar las casas baratas.

4.º A servir de órgano de comunicación entre las Juntas y el Ministerio de la Gobernación.

5.º A ejercer las funciones que las Juntas tienen en relación con las Sociedades ó particulares que quieran gozar de los beneficios de la Ley, cuando en el lugar de que se trate no hubiere Junta constituida.

6.º A aprobar los Reglamentos de éstas.

7.º A informar en los recursos que se entablen contra los acuerdos adoptados por las Juntas.

8.º A informar sobre el reparto equitativo de la subvención anual del Estado, abriendo oportunamente los concursos exigidos en este Reglamento.

9.º A examinar los balances y Memorias anuales que vienen obligadas á remitirle las entidades constructoras de casas baratas y á redactar y publicar el resumen de los mismos con el de sus trabajos y gestiones en la aplicación de la Ley y del Reglamento.

10. A asesorar en sus dudas sobre la exención de impuestos, á las Oficinas de Hacienda.

11. A conocer de las resoluciones que adopten los Gobernadores y Autoridades para la aplicación de la Ley y del Reglamento.

12. A informar al Ministro de la Gobernación en los expedientes de calificación de casa barata, y cumplimiento de las condiciones que la calificación exige.

13. A informar sobre las pretensiones de las Sociedades constituidas á tenor de la disposición adicional de la ley de Casas baratas.

14. A llevar un registro de las Sociedades constituidas para los fines de la Ley, que se irá formando como consecuencia de la aprobación de los Estatutos de las mismas, á tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de este Reglamento.

15. A informar sobre las reformas que por iniciativa del Gobierno, ó á su juicio, deban introducirse en la Ley y en el Reglamento.

Y todos los demás cometidos y funciones que la buena aplicación de la Ley y del Reglamento exijan como necesarias y el Gobierno le encomiende.

Art. 58. El servicio especial de casas baratas será organizado por el Instituto de Reformas Sociales, siéndole aplicable el Reglamento del mismo.

Los gastos que ocasione el servicio y los de inspección que establece este Reglamento se abonarán con cargo á la consignación que figure en el presupuesto para la aplicación ó atenciones de la Ley.

Al efecto, el Instituto formulará, en el mes de Diciembre de cada año, el presupuesto del servicio ó inspección, acomodándose á lo dispuesto en el capítulo 12 del Reglamento del Instituto de 15 de Agosto de 1903, el régimen económico del referido servicio y de la inspección.

Art. 59. Para el caso previsto en el artículo 9.º de la ley, el Instituto podrá suplir la falta de la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas, bien directamente, bien por medio de un funcionario que nombre al efecto, ó encomendando las funciones propias de dicha Junta que estime oportuno al Ayuntamiento respectivo.

Art. 60. El servicio de casas baratas del Instituto de Reformas Sociales formulará los modelos de los contratos de venta al contado y á plazos, venta combinada con el seguro y arrendamiento de las casas ó habitaciones, ateniéndose á los preceptos de la Ley y del presente Reglamento.

Art. 61. El servicio especial de casas baratas, establecido en el Instituto de Reformas Sociales, funcionará en relación con el que se cree en el Instituto Nacional de Previsión, á los efectos del artículo 27 y concordantes de la Ley.

Cuando hubiere que tratar de cuestiones relacionadas con la aplicación de la Ley y del Reglamento, que puedan interesar á ambos Institutos, serán aquéllas examinadas y dictaminadas por una Co-

misión mixta que al efecto se constituirá, compuesta por dos miembros de cada uno de los Institutos designados por ellos, y de la cual será Presidente el del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 62. La petición á que se refiere el artículo 1.º de la Ley, para que se constituya en cualquier Municipio una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas, deberá dirigirse al Ministro de la Gobernación.

Se entiende que ejercen jurisdicción en el territorio respectivo, á los efectos del mismo artículo 1.º de la Ley, las entidades de carácter oficial ó privado interesadas, por razón de sus fines, en la mejora de la habitación popular, que tengan su residencia y desenvuelvan su actividad en el lugar para el que soliciten la creación de la referida Junta.

En este sentido, se considerarán incluidas, entre las entidades facultadas para hacer dicha petición, las Diputaciones Provinciales, Juntas de Protección á la infancia, Ligas antituberculosas, de Higiene popular y otras análogas, aparte las citadas en el artículo 1.º de la Ley.

Art. 63. La petición á que se refiere el artículo anterior se formulará razonando la necesidad de crear la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas por las condiciones generales y especiales de la localidad que recomiendan crear el servicio, y acompañando como justificantes cuantos datos se refieran al problema de la vivienda en el lugar de que se trate.

El Ministro de la Gobernación pasará la petición y sus documentos anexos al Instituto de Reformas Sociales, para que, previo estudio del asunto, informe sobre la conveniencia de acceder á lo solicitado.

El informe del Instituto se emitirá en un plazo máximo de un mes, á partir del día en que ingrese la petición en sus oficinas. Para las comprobaciones que, sobre el terreno, juzgase necesarias, podrá valerse de su personal de Delegados de Estadística ó Inspectores del Trabajo.

Art. 64. El Instituto de Reformas Sociales podrá recomendar al Gobierno el ejercicio de su iniciativa, sin necesidad de petición particular, al efecto de crear en algún punto determinado una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 65. Acordada por el Gobierno la creación de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas, el Gobernador civil de la provincia cumplimentará inmediatamente la orden, oficiando al Ayuntamiento respectivo, para que, de acuerdo con el Real decreto de creación, constituya provisionalmente la mencionada Junta.

El Ayuntamiento elevará al Gobernador de la provincia la propuesta de un Concejal, de un Médico-higienista, si lo hubiese de esta clase en la localidad, y de no haberlo, de un Médico de reconocida competencia y de un Arquitecto, ó, en su defecto, un Ingeniero, y á falta de éste, un Ayudante, Maestro de obras ú otro perito en el ramo de construcción. El Gobernador nombrará los propuestos Vocales de la Junta indicada, y, por su parte, designará como Vocales también dos personas que se hubieren distinguido notoriamente por sus estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social.

Hechos todos estos nombramientos por el Gobernador de la provincia, la Junta celebrará su sesión constitutiva, bajo la presidencia del Vocal de más edad, y acordará sin demora lo procedente para

la elección de los Vocales propietarios y suplentes que hayan de representar á los 50 mayores contribuyentes y á las Sociedades obreras.

Esta elección se efectuará con arreglo á las disposiciones que rigen para las de Vocales de las Juntas de Reformas Sociales, y según las instrucciones que al efecto dictará el Instituto de Reformas Sociales. Los Vocales obreros percibirán las dietas en la misma forma y cuantía que los de las Juntas de Reformas Sociales de la localidad, abonándose con cargo á la partida que, á tal efecto, debe figurar en los respectivos presupuestos municipales.

Verificada la elección, se constituirá definitivamente la Junta con el completo de sus Vocales.

En las localidades donde hubiere Inspector del trabajo del Instituto de Reformas Sociales, dicho Inspector será Vocal de la Junta.

El cargo de Vocal de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas es incompatible con cualquier otro en las Juntas, Consejos ó Administraciones de entidades constructoras de casas baratas.

Art. 66. Constituida definitivamente la Junta, procederá á la elección de Presidente y al nombramiento de Secretario.

La elección de Presidente se hará por votación secreta y mayoría absoluta de votos, y no podrá recaer en el Inspector del trabajo, cuando éste formare parte de ella.

Art. 67. La Junta podrá nombrar, además del Secretario, otros empleados que auxilien á aquél en el ejercicio de su cargo. Se solicitará previamente del Municipio el personal, locales y material necesario, según lo previsto en el artículo 7.º de la Ley.

El nombramiento de Secretario se hará por el Presidente, á propuesta de la Junta. Habrá de recaer en persona de reconocida competencia administrativa, jurídica y sociológica, que no sea Vocal de la misma. Donde hubiere Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales, será, desde luego, Secretario de la Junta de la localidad. Cuando el Secretario fuere designado por la Junta, la gratificación que se le asigne no podrá ser superior á 3.500 pesetas anuales.

Art. 68. La Junta de fomento y mejora de las casas baratas se reunirá cuando así lo disponga su Presidente, único que puede convocarla válidamente. El Presidente estará obligado á convocarla:

1.º Cuando lo soliciten tres Vocales.
2.º Cuando cualquiera Autoridad competente solicitare su informe sobre aplicación de disposiciones de la Ley ó de este Reglamento.

3.º Cuando la Junta tuviera que intervenir en cualquiera de los servicios que la Ley y el Reglamento le confían.

La Junta se reunirá por lo menos una vez al mes, destinando las sesiones que fueren necesarias en el mes de Enero al examen y aprobación de la Memoria reglamentaria del año anterior.

Art. 69. Para que la Junta pueda tomar acuerdos se necesita la asistencia de la mitad más uno de los Vocales, en primera convocatoria. En la segunda, bastará que asistan tres.

Art. 70. Es de la competencia de las Juntas de fomento y mejora de las casas baratas:

1.º Estimular ó ilustrar á la opinión sobre las ventajas de la habitación higiénica y barata por medio de una constante y activa propaganda oral y escrita,

prefiriendo los procedimientos gráficos y de vulgarización, y resolviendo cuantas consultas se les formulen sobre el particular.

2.º Formar un archivo de cuantos datos demuestren la conveniencia de la habitación propia é higiénica, teniendo siempre aquél á disposición del público.

3.º Preparar modelos de Reglamentos y Estatutos de entidades constructoras, facilitando en este sentido la constitución de las mismas por cuantos medios estén á su alcance.

4.º Organizar concursos y otorgar premios para favorecer la construcción de casas baratas y reforma de las que de ello sean susceptibles.

5.º Proponer la cifra máxima que por ingresos pueden reunirse para tener derecho de habitar ó adquirir una casa barata, y resolver los casos de duda que sobre el particular ocurran.

6.º Otorgar premios y distinciones á los habitantes de las casas que las tengan en mejor estado de conservación, orden y limpieza.

7.º Formar el inventario á que se refiere la letra f) del artículo 3.º de la Ley, clasificando las casas existentes en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables, y facilitar este inventario al Ayuntamiento en los casos de expropiación previstos en el artículo 36 de la misma Ley.

8.º Denunciar la existencia de casas que por sus malas condiciones higiénicas constituyan un peligro grave para la salud de la población, en general, y de los que las habitan, en particular.

9.º Formular y proponer al Instituto de Reformas Sociales planes y proyectos, y las reformas que consideren necesarias en la legislación vigente, á los fines del fomento y mejora de la habitación barata.

10. Velar por el exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de higiene y salubridad de la habitación.

11. Dar preferencia al fomento de las habitaciones mixtas ó aisladas, dentro de las poblaciones, sobre los barrios y casas alejadas de la ciudad.

12. Velar por que las casas no pierdan ninguna de las condiciones que determina el artículo 2.º de la Ley, para merecer el concepto de baratas.

13. Dar los permisos que consideren convenientes para la instalación de tiendas, comercios y establecimientos análogos en las casas baratas.

14. Reconocer los terrenos destinados á la edificación, y cuidar de que se realicen en ellos previamente las obras de saneamiento é higiene necesarias.

15. Ejercer la inspección para el cumplimiento de la Ley conforme á este Reglamento.

16. Informar sobre la calificación de casas baratas y acerca de la insalubridad para derribo ó reforma.

17. Examinar y aprobar las bases del arrendamiento ó venta de las viviendas que vienen obligadas á presentarles las entidades constructoras.

18. Examinar y aprobar los Estatutos de las Sociedades constructoras, según lo dispuesto en el artículo 11 de este Reglamento, llevando un registro de las mismas.

19. Fijar el precio máximo de alquiler de las casas y el valor para la venta de las mismas, según lo dispuesto en los párrafos 2.º y 4.º del artículo 2.º de la Ley.

20. Informar sobre las solicitudes que se presenten pidiendo la aplicación del artículo 10 de la Ley.

21. Informar sobre los reparos que opongan los propietarios cuando los Ayuntamientos les obliguen á reformar sus casas para ponerlas en condiciones aceptables, en los términos que determina el artículo 30 de la Ley.

22. Hacer la declaración de utilidad pública en los casos de expropiación de terrenos de Sociedades ó de particulares á que se refiere el artículo 11 de la Ley, é informar, en los mismos casos, sobre las excepciones que pueda invocar el propietario.

23. Dar la inversión debida á los legados, donativos y subvenciones que reciban para los fines en la Ley previstos.

24. Informar sobre el cese de las exenciones de impuesto cuando las casas pierdan el carácter de baratas ó los terrenos alcancen un valor tal que impida aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones.

25. Asesorar á las Oficinas de Hacienda en las dudas que puedan tener sobre la fiel aplicación de los artículos que eximen de impuestos, y dictaminar, á petición de aquéllas, en cuanto al cumplimiento del artículo 18 de la Ley.

26. Informar acerca de la distribución de las subvenciones oficiales en lo que se relacione con la localidad de su residencia.

27. Llevar el registro de las calificaciones de casas baratas.

28. Representar al Estado cuando hubiese lugar á la aplicación del artículo 24 de la Ley.

29. Cumplir lo que les ordene el Instituto de Reformas Sociales, bajo la dirección del cual se encuentran en virtud de la Ley, y al que elevarán una Memoria anual de sus trabajos; y

Todos los demás cometidos que del artículo 3.º de la Ley, sus concordantes de la misma y los del Reglamento aparezcan como de su competencia.

Art. 71. Para el estudio y despacho de los asuntos urgentes podrá la Junta de legar en una Comisión ejecutiva. Compondrán ésta tres Vocales, de los cuales será uno el arquitecto ó quien haga sus veces, y los otros dos representantes de las dos clases de Vocales de elección, se tratando de Secretario el de la Junta. El Inspector del trabajo, cuando lo hubiere, podrá asistir, siempre que lo estime oportuno, á las sesiones de la Comisión ejecutiva.

Art. 72. Las Juntas, teniendo en cuenta las disposiciones de la Ley y del Reglamento, podrán redactar el de su régimen interior, que elevarán á la aprobación del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 73. Los permisos, autorizaciones y demás documentos y actas que las Juntas deban facilitar ó realizar en cumplimiento de la Ley y del presente Reglamento serán absolutamente gratuitos.

Art. 74. Las partes, modificaciones y demás documentos que hayan de dirigirse á las Juntas se redactarán en forma concisa y en papel común.

Art. 75. Las Juntas no podrán dedicarse á la construcción de casas baratas, ni directa ni indirectamente intervenir, con carácter de entidad mercantil en la aplicación de la Ley.

Art. 76. Cuando los ingresos de que trata el artículo 6.º de la Ley se otorguen para un objeto determinado, se destinarán exclusivamente al mismo.

Art. 77. Contra las decisiones de las Juntas cabrá apelar al Ministro de la Gobernación, quien resolverá, cuando el Instituto de Reformas Sociales.

Art. 78. Los Ayuntamientos consignarán anualmente en sus presupuestos las

cantidades indispensables para los gastos de material y personal que la Junta necesite.

Dichas sumas deberán ser reintegradas por las Juntas cuando, terminado el ejercicio, quede un remanente que proceda de recursos propios.

Art. 79. La inspección de las obras en construcción y de las casas construidas se hará por los Inspectores del trabajo del Instituto de Reformas Sociales y por las Juntas, siendo aplicables á este servicio las disposiciones dictadas para la inspección del trabajo en general.

Quando el Inspector del trabajo ejerza las funciones que este Reglamento le encomienda en la localidad de su residencia, recibirá una gratificación anual que no bajará de 1.000 pesetas ni será superior á 1.500, con cargo á la consignación para la aplicación de la Ley, y según lo dispuesto en el artículo 53 de este Reglamento.

CAPITULO V

DE LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS

Art. 80. Para la mejor aplicación de la Ley, tendrán en cuenta las Oficinas de la Hacienda pública que las exenciones concedidas por aquélla son las siguientes:

1.ª De toda clase de impuestos, contribuciones y arbitrios á las casas construidas conforme á la Ley durante veinte años.

Esta exención, cuando las casas hayan sido construidas por Sociedades, se entenderá ampliada mientras permanezcan en poder de los constructores y se hallen habitadas por las personas á quienes la Ley otorga este derecho.

Quando la casa sea vendida á plazos, las exenciones no se disfrutarán por más de veinte años, sea cual fuere el plazo del contrato.

2.ª De todo género de impuestos también á la venta de las casas, dentro de los fines para que fueron destinadas.

3.ª De todo impuesto igualmente la constitución y modificaciones de Sociedades mercantiles ó civiles, y á cada una exclusivamente á la construcción, alquiler ó venta de las casas, ó á facilitar anticipos ó préstamos para la edificación de las mismas.

4.ª Del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes, las transmisiones *mortis causa*, dentro de la sucesión por línea directa.

Esta exención alcanzará al 25 por 100 de lo que deba satisfacerse, cuando á la sucesión concurran sólo colaterales, y á condición de que no posean éstos otros inmuebles y de que sean personas de las comprendidas en la Ley con derecho á habitar las casas baratas.

5.ª Del mismo impuesto de Derechos reales y de Timbre estarán exentos los contratos de adquisición de terrenos con destino á la edificación de casas baratas, y los actos que devengan dicho impuesto ó otro cualquiera análogo en los expedientes de expropiación forzosa y en los que se tramitan en los Registros de la propiedad, Juzgados, Tribunales y Oficinas públicas.

6.ª De los mismos impuestos de Derechos reales y Timbre, incluso los de negociación ó introducción en Bolsa, las emisiones de obligaciones al portador con garantía hipotecaria que hagan las Sociedades Cooperativas constituidas en los términos que fija el artículo 20 y párrafo 7.º del 21 de la Ley.

7.ª Del impuesto del Timbre los contratos de arrendamiento de las casas ó viviendas,

8.ª Del mismo impuesto de Timbre los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler ó venta á plazos de las casas baratas.

Art. 81. En la exención de toda clase de contribuciones, impuestos ó arbitrios concedida por el artículo 12 de la Ley, están comprendidos todos los que gravan ó puedan gravar la casa.

El plazo de veinte años concedido por dicho artículo 12, empezará á contarse desde la fecha en que se solicite el permiso de edificación de la casa barata.

Las Sociedades constructoras se beneficiarán de la exención desde igual fecha, y la disfrutarán mientras subsistan como tales Sociedades, y las casas se hallen habitadas por las personas á que se refiere el artículo 2.º de la Ley y el 1.º del Reglamento.

Art. 82. Las exenciones tributarias otorgadas por la Ley, se conceden en beneficio de las casas y de las Sociedades constructoras, alcanzando no sólo á las que se constituyan desde la promulgación de la Ley, sino también á las constituidas con anterioridad en los términos previstos de la disposición adicional de aquélla. Las exenciones concedidas en beneficio de Sociedades constructoras de nueva creación, cesarán cuando, según el artículo 18 de la Ley, las casas pierdan el carácter de baratas, y los terrenos alcancen valor tal, que impidan dedicarlos á ese género de edificaciones, y, en todo caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la misma Ley, cuando hayan transcurrido tres años sin que se haya preparado al menos la construcción de los edificios.

Art. 83. Cuando las casas se construyan para ser vendidas á plazos, estarán exentas del pago de impuestos, en los términos del párrafo 3.º del artículo 12 de la Ley, los particulares ó Sociedades constructoras y los alquilantes de las casas.

Art. 84. La exención total ó parcial del impuesto de Derechos reales por la transmisión *mortis causa* de las casas, se entiende establecida en beneficio de los herederos del propietario ó adquirente, con arreglo al artículo 13 de la Ley.

Art. 85. La venta de las casas que efectúe un particular ó Sociedad constructora á otra, devengará los impuestos correspondientes.

Art. 86. Los jardines, huertos obreros, parques, campos de juego y de deportes y espacios libres de cualquier género, así como las edificaciones destinadas en ellos al servicio de baños, lavadero, gimnasio, salas de lectura, bibliotecas y otros análogos de cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios comprendidos en la Ley, se considerarán favorecidos por las exenciones de impuestos, siempre que no sean propiedad de extranjeros, ó que, siéndolo, no les produzcan interés alguno, ó que renuncien en favor de los barrios al que los correspondiere.

Art. 87. Cuando el Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorros ó los Montes de Piedad, acordasen hacer uso de la autorización que les concede el artículo 25 de la Ley, elevarán el acuerdo con todos los antecedentes necesarios al Ministerio de la Gobernación, quien lo transmitirá al Instituto de Reformas Sociales. Igualmente quedarán obligadas dichas instituciones á remitir al citado Instituto el balance anual de las operaciones que realicen en aplicación de la autorización del citado artículo 25.

Art. 88. El Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorros y los Montes de Piedad, y

cualquier otra institución análoga, gozarán de las exenciones tributarias que la Ley establece cuando destinasen parte de sus capitales á la construcción de casas baratas, sometiéndose á los preceptos de la Ley y de este Reglamento en lo que les sea aplicable.

Art. 89. Cuando el Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorros y los Montes de Piedad, ó cualquier otra institución análoga, acordase establecer las operaciones de seguro, á tenor de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley, serán asesorados, en todo lo que se refiera á la parte técnica de dichas operaciones, por el Instituto Nacional de Previsión, siendo indispensable oír á éste antes de que aquellas operaciones se inicien.

Art. 90. Las exenciones tributarias concedidas por la Ley, y á que se refiere el artículo 80 de este Reglamento, se solicitarán ante la Delegación de Hacienda respectiva, acompañando los justificantes siguientes:

1.º Cuando se trate de las exenciones comprendidas en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 7.º y 8.º del citado artículo 80, certificación en que conste la calificación de casa barata, á tenor de lo dispuesto en el capítulo III de este Reglamento, y otra de la Junta de fomento y mejora de casas baratas, ó quien haga sus veces, en la que se consigne que la casa ó casas de que se trata se deben considerar baratas por su destino legal, tal como éste aparece definido en el artículo 2.º de la Ley y 1.º y 2.º de este Reglamento.

2.º Cuando se trate de las exenciones comprendidas en el número 5.º del repetido artículo 80, la condición del terreno, á tales efectos, se justificará con certificación de la Junta, ó quien haga sus veces, expresiva del destino legal de los terrenos.

3.º Cuando se trate de la exención á que hace referencia el número 6.º del mismo artículo 80, será preciso justificar el carácter cooperativo de la Sociedad con un ejemplar autorizado de sus Estatutos, y el hallarse comprendida en los términos del artículo 20, ó del párrafo 7.º del 21 de la Ley, por medio de certificación de la Junta ó del Instituto, expresiva de haberse cumplido por dichas Sociedades cuanto en los citados artículos se dispone, á saber: en el caso del artículo 20 de la Ley, que han invertido, en la construcción de casas baratas, ya directamente, ya por medio de préstamos dedicados exclusivamente á esta construcción, por lo menos 500.000 pesetas, demostrando el carácter de dichas casas con la oportuna certificación; y en el párrafo 7.º del artículo 21: 1.º, que han invertido en la construcción de casas baratas por lo menos 50.000 pesetas, demostrando el carácter de las casas baratas según queda dicho en el caso anterior; 2.º, que el número de socios no excede de 100; y 3.º, que las casas son para propiedad de los mismos.

Art. 91. Cuando las Oficinas de Hacienda reclamen algún impuesto por aplicación del artículo 18 de la Ley, justificarán la medida con el oportuno dictamen de la Junta de fomento y mejora de las habitaciones.

Art. 92. Si las Oficinas de Hacienda tuvieren alguna duda acerca de la aplicación de los artículos anteriores y los de la Ley que se refieren á las exenciones de impuestos, pedirán los antecedentes que necesiten, requiriendo el parecer de la respectiva Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas, y, en su caso, del Instituto de Reformas Sociales.

Art. 93. Contra la resolución del Delegado de Hacienda sobre concesión de exenciones tributarias podrá recurrirse, dentro de los ocho días, ante el Ministro de Hacienda, quien resolverá, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

CAPITULO VI

DE LAS SUBVENCIONES

Art. 94. Cuando una Sociedad cooperativa tenga entre sus objetos la construcción de casas baratas y aspire á gozar de los beneficios del artículo 21 de la Ley, deberá practicar las operaciones de cooperación en la construcción, con entera independencia económica de las que se refieren á otros objetos, sin que en ningún caso la responsabilidad contraída en la gestión de éstos afecte á las operaciones relacionadas con la construcción de casas baratas.

Art. 95. Los particulares ó Sociedades que aspiren á los beneficios del artículo 21 de la Ley, en cuanto se refiera á la distribución de las subvenciones del Estado, deberán acudir á los concursos que se regulan en el artículo 97 de este Reglamento.

Art. 96. En los diez primeros días del mes de Enero de cada año, el Instituto de Reformas Sociales pedirá á las Juntas de fomento y mejora de las casas baratas informe acerca del estado y condiciones del problema de la habitación económica en la localidad respectiva, y sobre las necesidades más apremiantes en relación con la intervención protectora que se establece en el artículo 21 de la Ley, y más especialmente respecto de la acción de las Sociedades y particulares en la construcción de viviendas baratas, debiendo la Junta indicar cuál de las formas de subvención que el artículo citado estatuye es en la localidad de mayor urgencia.

Los informes de las Juntas se enviarán al Instituto antes del 20 de Enero, y éste, previo estudio de los mismos, informará al Ministro de la Gobernación acerca de la distribución más conveniente de la subvención legal antes del 31 de dicho mes, debiendo tener en cuenta el destino que, según el párrafo segundo del artículo 21, debe darse necesariamente al 50 por 100 de la misma.

Art. 97. Para dar cumplido efecto al artículo 21 de la Ley, el Instituto de Reformas Sociales organizará todos los años los oportunos concursos con sujeción á las reglas siguientes:

Para la distribución del 50 por 100 de la consignación legal destinada al abono de intereses de las sumas obtenidas á préstamo, que no devenguen más del 5 por 100 anual, de Cajas de Ahorro, Montes de Piedad, Banco Hipotecario ó instituciones de crédito reconocidas legalmente, por las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas, propiedad de los socios, se anunciará el concurso en la primera quincena del mes de Febrero.

Las solicitudes se presentarán en la segunda quincena del mismo mes ante la Junta de fomento y mejora de las casas baratas ó ante la representación que, á falta de aquella, hubiere designado el Instituto de Reformas Sociales, y, en su defecto, ante el Ministro de la Gobernación.

En la primera quincena del mes de Marzo informarán las Juntas ó quien hiciere sus veces, remitiéndose inmediatamente solicitudes é informes al Instituto de Reformas Sociales, quien á su vez informará sobre la distribución de la subvención legal, según lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley, elevando su

informe, con todos los antecedentes, al Ministro de la Gobernación.

El concurso para la distribución del otro 50 por 100 de la subvención legal, á que se refiere el párrafo 4.º del artículo 21 de la Ley, se anunciará en la segunda quincena del mes de Febrero presentándose las solicitudes, según se dispone en el párrafo anterior en la primera quincena del mes de Marzo, y remitiéndose aquéllas, con los informes de las respectivas Juntas de fomento y mejora, en la segunda quincena del mismo mes al Instituto de Reformas Sociales, quien informará á su vez sobre la distribución de la subvención legal, elevando el informe, con todos los antecedentes, al Ministro de la Gobernación. En el anuncio de este concurso se hará constar la parte que se destine de este 50 por 100 de la consignación legal á subvenciones á particulares ó entidades constructoras, á tenor del párrafo 4.º del artículo 21 de la Ley, y la destinada á garantizar intereses que devenguen las obligaciones que emitan las Sociedades cooperativas, á fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas, según lo estatuido en el párrafo 5.º del mismo artículo.

Cuando la subvención consignada en los presupuestos generales del Estado excediere de las 500.000 pesetas á que se refiere el artículo 21 de la Ley, se hará constar en el concurso de que trata el párrafo anterior, advirtiendo que para la distribución de la cantidad que exceda de dichas 500.000 pesetas, serán preferidas, á tenor del artículo 23 de la referida Ley, las entidades ó Sociedades nuevas que comenzaren sus trabajos dentro del ejercicio respectivo, y aplicando, en cuanto sea posible, á la distribución las preferencias establecidas por la Ley y por este Reglamento.

En los anuncios de concursos se consignarán clara y precisamente las condiciones legales de los mismos; documentos é informes que deban acompañarse á las solicitudes; preferencias determinadas por los artículos 21, 22 y 23 de la Ley y por este Reglamento, y cuantas circunstancias estimare oportunas el Instituto, para que los interesados puedan acudir, con perfecto conocimiento de las disposiciones legales, á los referidos concursos.

A tenor de lo prescrito en la disposición adicional de la Ley, las Sociedades constituidas antes de su publicación, podrán tomar parte en los concursos de que habla este artículo, acomodándose á las exigencias generales de la Ley y del Reglamento.

Los concursos se anunciarán en la GACETA DE MADRID, *Boletín del Instituto de Reformas Sociales* y *Boletines Oficiales* de las provincias, procurando darles la mayor publicidad, mediante la prensa.

Los informes emitidos por el Instituto, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley, con un resumen de los concursos realizados con arreglo al presente artículo, se publicarán en la GACETA, á la vez que la distribución de la consignación legal acordada por el Ministerio de la Gobernación.

Art. 98. Para poder acudir al concurso á que se refiere el párrafo 2.º del artículo anterior, y, en su caso, obtener la subvención de que tratan los párrafos 1.º y 2.º del artículo 21 de la Ley, las Sociedades cooperativas de construcción de casas baratas propiedad de los socios, presentarán los justificantes, en forma legal, de las operaciones de préstamo realizadas, á tenor de lo dispuesto en el párrafo 2.º del citado artículo de la Ley, y las condiciones en que se hace la emisión de obliga-

ciones, garantías de las mismas y cuadro de amortización.

Art. 99. En el concurso á que se refiere el párrafo 2.º del artículo 97 de este Reglamento, para la distribución del 50 por 100 de la subvención legal de que trata el párrafo 2.º del artículo 21 de la Ley, serán preferidas:

1.º Las Sociedades que obtuvieren sus préstamos á interés más bajo.

2.º Dentro del mismo tipo de interés, las que solicitaren la subvención con respecto á préstamos de cuantía menor, y

3.º Las que construyan casas más baratas, teniendo en cuenta su valor en renta ó en venta, y según las circunstancias de la localidad.

Cuando el importe de las solicitudes de subvención para abono de intereses, después de guardado el orden de preferencia que se establece en los dos números anteriores, excediere del 50 por 100 de la suma presupuesta con arreglo á la Ley, se distribuirá aquél, teniendo en cuenta en todo caso, el número de viviendas que se pretenda construir, sus condiciones económicas, las circunstancias de localidad, y procurando que la subvención beneficie el mayor número de individuos posible.

Para determinar la preferencia á que se refiere el párrafo anterior, las Juntas de fomento y mejora de las casas baratas, reunirán todos los datos ó indicaciones demostrativos, tanto del número de las viviendas proyectadas, como de sus condiciones económicas, coste de las casas, tipo de alquiler y de venta al contado ó á plazos, urgencia de las construcciones en la localidad respectiva, y cálculo, tan exacto como sea posible, de los individuos beneficiados; y, con su informe, los remitirán, con las solicitudes, al Instituto de Reformas Sociales, á fin de que, en vista de todo, pueda á su vez informar según lo dispuesto en la Ley. El Instituto podrá pedir cuantas aclaraciones ó datos complementarios estime oportunos á las referidas Juntas.

Art. 100. En el concurso á que se refiere el párrafo 3.º del artículo 97 del Reglamento para distribuir la parte del 50 por 100 de la subvención legal de que trata el artículo 21 de la Ley, y que, según el párrafo 5.º del mismo, puede destinarse á garantizar el interés, no superior al 5 por 100, que devenguen las obligaciones que emitan las Sociedades cooperativas, con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas, se tendrá en cuenta para las preferencias lo dispuesto en el artículo anterior.

Cuando se trate de la distribución de subvenciones á que se refiere el párrafo 4.º del artículo 21 de la Ley, se tendrá en cuenta, ante todo, la preferencia establecida en el número 3.º del artículo 99 de este Reglamento.

Art. 101. Con arreglo á lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley sobre casas baratas, los Ayuntamientos podrán acudir al concurso de que trata el párrafo 3.º del artículo 97 de este Reglamento, en las condiciones que el mismo determina.

Art. 102. El particular ó entidad constructora que acuda al concurso, hará constar necesariamente el fin que se propone, el plan para llevarlo á cabo, el cálculo en que basa su gestión financiera, los plazos de construcción y cuantos extremos análogos sirvan para fundamentar la concesión del subsidio oficial.

Será indispensable hacer constar cuál es el capital empleado en el momento de formalizar la petición y cuál es el que anualmente se invierte en las obras.

Igualmente harán constar, con referencia á sus Estatutos, si se trata de Sociedades, y mediante declaración ante las Juntas de fomento, si de particulares, que los beneficios como Empresa no excederán del 4 por 100 anual.

Los particulares declararán, además, que se someten á las disposiciones vigentes de la Ley y de este Reglamento.

No se admitirá en los concursos de que trata el artículo 97 de este Reglamento, ninguna entidad ó particular constructor, sin que presente con la solicitud el certificado de calificación de casas baratas, obtenido según dispone el capítulo III del mismo.

Art. 103. Ninguna subvención otorgada á tener de lo dispuesto en el párrafo 4.º del artículo 21 de la Ley, podrá exceder del 25 por 100 del capital empleado por la Sociedad ó particular respectivo, según dispone el artículo 22 de la misma.

Art. 104. El artículo 24 de la Ley sólo se aplicará en los casos notorios de fracaso por culpa de los constructores ó de mala fe.

Cuando haya lugar á aplicarlo, la Junta representará los intereses del Estado, procediéndose á la subasta de las obras si fuere preciso.

Art. 105. Cuando no se agotare la subvención legal á que se refieren los artículos 21 y 23 de la Ley, el remanente podrá destinarse á auxiliar á las Juntas de fomento y mejora de las casas baratas, según lo dispuesto en el artículo 6.º de la misma y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, debiendo tenerse en cuenta la respectiva importancia de la labor realizada por las diversas Juntas para otorgar y distribuir la subvención.

En ningún caso podrá concederse más de 7.500 pesetas de una sola vez.

CAPITULO VII

SEGURO

Art. 106. El Instituto Nacional de Previsión se encargará de desenvolver todo lo relativo al seguro en sus relaciones con la ley de Casas baratas.

CAPITULO VIII

INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Art. 107. En cumplimiento de la ley de 12 de Junio de 1911, los Ayuntamientos vienen llamados á ejercer una misión colaboradora de la acción del Estado, que abarca los siguientes extremos:

1.º La petición al Gobierno, cuando lo estimare necesario, para que se cree en el Municipio una Junta de fomento y mejora de la habitación barata.

2.º Los trabajos conducentes á constituir esa misma Junta tan luego lo requiera así el Gobernador de la provincia.

3.º La adopción de las medidas á que vengan obligados por las Leyes vigentes ó que les pidan las Juntas citadas para el fomento y mejora de las habitaciones baratas.

4.º Promover las reformas que las Juntas propongan en las habitaciones, y su clausura, cuando se vea que son impropias para albergue humano.

5.º Proponer á las Juntas la práctica de aquellas informaciones que estimen necesarias sobre la condición de las casas en el Municipio.

6.º Proponer al Gobernador de la provincia el nombramiento de los Vocales Médico, Arquitecto y Concejal de las Juntas de fomento y mejora de la habitación barata.

7.º Favorecer, por medio de subvenciones consignadas en presupuestos, la construcción de casas baratas.

8.º Proveer á los gastos del personal y material indispensables de las Juntas, salvo el caso en que pudieran las mismas Juntas sufragarlos con recursos propios.

9.º Consignar en sus presupuestos las cantidades necesarias para las atenciones de las Juntas.

10. Asesorar al Instituto de Reformas Sociales cuando éste, á falta de Junta local, haga sus veces en cumplimiento del artículo 9.º de la Ley, ó bien representar á dicho Instituto cuando éste le confíese el desempeño de funciones relacionadas con la aplicación de la Ley y de este Reglamento.

11. Ceder los terrenos ó parcelas que les pertenezcan en el ensanche ó afueras de las poblaciones, al objeto que señala el artículo 10 de la Ley, ó proporcionar solares á precios reducidos ó en condiciones de fácil pago.

12. Ordenar que cuantas operaciones y expedientes relativos al cumplimiento y desarrollo de los preceptos legales se tramiten por las Oficinas municipales lo sean de un modo gratuito, y eximir del pago de derechos, por licencias, introducción de materiales y de todo arbitrio municipal, á las construcciones de planta y obras de reforma.

13. Auxiliar la construcción y reforma de casas baratas concertando con Empresas de conducción y distribución de agua, gas, electricidad, etc., el suministro de éstos á precios reducidos, y con las Compañías de tranvías el establecimiento de líneas con tarifas económicas para el servicio de las zonas urbanas en que las casas baratas se construyan.

14. Las demás obligaciones y facultades que se contienen en el capítulo III de la Ley, ya para el estímulo á la acción de los particulares, ó bien para la construcción directa por los Ayuntamientos.

Art. 108. Por lo que respecta al apartado 4.º del artículo 107, ha de tenerse presente que el objeto de la Ley y de este Reglamento no es tan sólo el de estimular la construcción de casas baratas, mediante la concesión de ciertos beneficios, siempre que cumplan con las condiciones impuestas por el artículo 2.º de la Ley; su acción alcanza también á la mejora de las casas ya construidas que, sirviendo de vivienda á las clases modestas á que hace referencia el citado artículo, y aun no reuniendo las circunstancias de casa barata que determina, sean impropias para el albergue humano.

Art. 109. A los efectos del artículo precedente, las Juntas de fomento y mejora de casas baratas podrán formar un inventario de las habitaciones modestas existentes en su demarcación, haciendo de ellas una primera clasificación en aceptables é insalubres.

Se comprenderán en el grupo de insalubres aquellas casas que no reúnan las condiciones higiénicas indispensables para la vida, por las malas cualidades del terreno en que se asientan; de las calles, patios y construcciones que las rodean; medio ambiente, hacinamiento de habitaciones, exigüidad del cubo de aire, deficiencia de luz y ventilación, mala distribución, defectuoso é incompleto alejamiento de inmundicias, y, en resumen, aquellas casas que, por ausencia ó insuficiencia de los preceptos de higiene aplicada á las construcciones, que apreciará la Junta, constituyan un peligro grave para la salud de los moradores, y aun para la de la población en general.

Art. 110. Las habitaciones insalubres se dividirán á su vez, en dos clases:

1.ª Casas susceptibles de reforma en el concepto higiénico, en las cuales, mediante obras cuyo coste esté en prudente relación con el valor que la finca ha de alcanzar con ellas, se pueda transformar la casa insalubre en aceptable.

2.ª Casas inhabitables, en las que, por circunstancias del subsuelo, de la superestructura, de su situación, construcciones próximas, motivos de infección, etc., no sea posible su reparación y modificación en términos aceptables para la salud de los habitantes.

Art. 111. Para el estudio, inventario y clasificación de las casas existentes en cada localidad, á que se refieren los artículos anteriores y el apartado f) del artículo 3.º de la Ley, las Juntas se inspirarán en términos generales, en los preceptos de higiene que este Reglamento establece para las casas que en lo sucesivo se construyan.

Art. 112. Las viviendas modestas, conceptuadas de insalubres por las Juntas de fomento, se considerarán, para los efectos de la intervención municipal, comprendidas en las clases siguientes:

1.ª Una ó varias casas, ya estén completamente aisladas de las contiguas, ya formando manzana con otras no comprendidas en la definición de casa barata.

2.ª Grupos de viviendas, formando una ó varias manzanas, constituidas, en su totalidad ó mayor parte, por casas insalubres destinadas al alojamiento de familias modestas.

Art. 113. La Junta denunciará á las Autoridades locales la existencia de las casas insalubres, ya se trate de casas aisladas, ya formando grupo ó manzana, acompañando la clasificación que le merecen, según el inventario que de ellas tenga formado.

Art. 114. Recibida por el Alcalde la denuncia formulada por la Junta de fomento y mejora de casas baratas, y á que se refiere el artículo 28 de la Ley, el Ayuntamiento acordará sobre la misma, dentro del mes siguiente á la fecha de haber recibido aquélla. Si el Ayuntamiento no estimase oportuno aplicar la Ley, comunicará el acuerdo razonado á la Junta, publicándose en el *Boletín Oficial* de la provincia. La Junta remitirá copia autorizada del mismo al Ministerio de la Gobernación.

Art. 115. Acordado por el Ayuntamiento que es oportuna la aplicación de la Ley, en virtud de la denuncia de la Junta á que se refiere el artículo 28 de la misma, se procederá á preparar el plan de las obras necesarias, según lo dispuesto en el artículo 29 de aquélla, en el término de tres meses.

Art. 116. El plan de reformas de las casas susceptibles de higienizarse, á que hacen referencia los artículos anteriores, se inspirará, en cuanto sea posible, en las reglas generales de higiene contenidas en este Reglamento, y ha de comprender el saneamiento del terreno, eliminación de la humedad, alejamiento de inmundicias y las obras necesarias para llevar en cantidad suficiente al interior de las viviendas agua, aire y luz, por medio de aumento de capacidad de las habitaciones, rasgado de vanos, apertura de éstos y de nuevos patios, si es preciso, blanqueos y limpiezas generales, etc.

Art. 117. Cuando se trate del caso 1.º del artículo 112 de este Reglamento, y á tenor del artículo 30 de la Ley, el acuerdo tomado por el Ayuntamiento se notificará, dentro de los quince días siguientes, á los propietarios interesados, poniendo-

les de manifiesto, por término de veinte días, en la Secretaría del Ayuntamiento, el plan de obras propuesto para las reformas necesarias y el presupuesto para la ejecución de las mismas. Si, pasados los veinte días, los propietarios interesados no comparecen, se les hará nueva notificación, advirtiéndoles que de no comparecer dentro de los diez días siguientes, se les tendrá por conformes con lo acordado por el Ayuntamiento. Si el propietario interesado estuviera conforme, comenzará la ejecución de las obras dentro de los dos meses siguientes, debiendo estar realizadas con la intervención técnica del Arquitecto ó Maestro de obras del Ayuntamiento, y sometiéndose en todo momento á la inspección organizada por este Reglamento.

Si el propietario no estuviera conforme con lo acordado por el Ayuntamiento, acudirá ante él, oponiendo, en exposición razonada, los reparos que estime oportunos.

El Ayuntamiento podrá:

1.º Aceptar desde luego los reparos del propietario y modificar lo acordado; si el nuevo acuerdo revocase por completo el anterior, antes de declararlo firme, el Ayuntamiento oír á la Junta de fomento y mejora de las casas baratas.

2.º Nombrar una Comisión de su seno para oír al propietario y practicar cuantas diligencias se estimen oportunas, al efecto de poner en claro la situación real de la casa ó casas denunciadas y las reformas indispensables. En el término de quince días, la Comisión informará al Ayuntamiento, y éste resolverá oyendo á la Junta de fomento y mejora de casas baratas.

En el caso de que el Ayuntamiento insistiera en la reforma ó demolición de la casa ó casas denunciadas, lo comunicará al propietario interesado, dentro de los quince días siguientes á la fecha del último acuerdo tomado, dando á aquél el plazo de ocho para manifestar su conformidad ó negativa á realizar las obras por su cuenta, las que, caso de conformidad, comenzarán, dentro del mes siguiente, en las condiciones indicadas en el párrafo 1.º de este artículo.

Cuando el propietario se negase á realizar por su cuenta las obras acordadas, y el Ayuntamiento insistiere, podrá aquél acudir en alzada al Ministro de la Gobernación, quien resolverá oyendo al Instituto de Reformas Sociales.

Si el Ministro de la Gobernación confirmase el acuerdo del Ayuntamiento, éste podrá proceder, en aplicación del artículo 30 de la Ley, á realizar las obras. Al efecto se hará una Memoria con la valoración actual del inmueble, el coste de las reformas necesarias y la valoración del inmueble, una vez efectuadas éstas. Si de las oportunas comparaciones resultara que el inmueble mejorado cubriera sin déficit el valor actual y el coste calculado de las mejoras, el Ayuntamiento procederá desde luego á la expropiación de la casa ó casas denunciadas y á ejecutar las obras. En otro caso, el Ayuntamiento deberá procurar los recursos necesarios para atender al déficit que la ejecución de la reforma pudiera ocasionar.

Art. 118. Cuando la denuncia de la Junta de que trata el artículo 28 de la Ley se refiera al segundo caso del artículo 112 de este Reglamento, y el Ayuntamiento acordare la aplicación de la misma, se procederá, dentro del mes siguiente, á hacer el plan de obras que se hará público con la Memoria justificativa y el

presupuesto, por un plazo de tres meses. No podrá procederse á la publicación que se indica, sin que el Ayuntamiento justifique en forma legal los recursos calculados para la ejecución de las obras proyectadas.

Art. 119. Los que se creyeran perjudicados por la ejecución del plan de las obras proyectadas, según lo dispuesto en el artículo anterior, podrán presentar sus reclamaciones ante el Ayuntamiento en el término de un mes á contar de la fecha en que aquél se hubiere hecho público, y el Ayuntamiento acordará sobre las mismas en el mes siguiente después de oír á la Junta de Fomento y mejora de las casas baratas.

Los interesados podrán recurrir contra los acuerdos del Ayuntamiento, en el término de quince días, ante el Ministro de la Gobernación. Los recursos se presentarán en la Alcaldía respectiva, á fin de que ésta, transcurrido el plazo indicado, los una al expediente que habrá de remitir al Ministro de la Gobernación en cumplimiento del artículo 32 de la Ley. El Ministro resolverá sobre los recursos y sobre el expediente en general, oyendo el parecer de la Comisión permanente del Consejo de Estado y del Real Consejo de Sanidad.

Art. 120. Las obras acordadas en el plan aprobado por el Ministro de la Gobernación, según lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la Ley, se declaran de utilidad pública á los efectos de la expropiación forzosa, con las modificaciones á que se refiere el artículo 36 de aquélla.

Al efecto, el Ayuntamiento pedirá á la Junta de fomento y mejora de casas baratas un inventario de las viviendas que fuere necesario expropiar, y si en él figurasen habitaciones clasificadas como impropias para albergue humano, iniciará respecto de éstas un expediente especial, en que se oír á los interesados sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Los interesados habrán de presentar sus reclamaciones en el término de diez días, y el Ayuntamiento resolverá en definitiva, después de oír el parecer de la Junta de fomento y mejora de casas baratas y del Inspector del trabajo, donde le hubiere.

Art. 121. Cuando el Ayuntamiento acordare el empréstito según lo dispuesto en los artículos 34 y 35 de la Ley, una vez aprobado por la Junta municipal, se remitirá al Ministro de la Gobernación, al sólo efecto de examinar si se ha procedido en condiciones legales, entendiéndose aprobado si al mes siguiente no hubiere recaído decisión alguna sobre el mismo.

Art. 122. Las casas construidas como consecuencia de la reforma acordada en el plan de obras á que se refiere el artículo 34 de la Ley, gozarán de las exenciones tributarias que ésta otorga, y se someterán á los preceptos de la misma cuando el Ayuntamiento las venda ó alquile, siempre que éste se hubiere acomodado á las exigencias de aquélla y de este Reglamento, tanto en lo tocante á sus condiciones generales de construcción, higiene, destino y demás, cuanto en lo referente á la inspección que en el Reglamento se establece.

Art. 123. Cuando fuese preciso desalojar casas insalubres, en aplicación de los artículos 108, 112, 115 y 117 á 120 de este Reglamento, se dará á los habitantes un plazo de uno á tres meses, según las circunstancias, para que puedan encontrar nueva vivienda,

Art. 124. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de casas baratas solicitando, á este efecto, la subvención á que se refiere la Ley en las mismas condiciones que cualquiera otra entidad, destinando á dicha construcción los recursos de que disponga, ó contratando empréstitos en las condiciones que la Ley y este Reglamento determinan.

Las solicitudes, acompañadas del informe de la respectiva Junta de fomento y mejora de casas baratas, si existe, serán resueltas por el Ministro de la Gobernación, oído el Instituto de Reformas Sociales, que practicará, si lo considera necesario, las informaciones que estime conveniente.

Art. 125. El Ayuntamiento que acordare la construcción de casas baratas, para gozar de los beneficios de la Ley en la exención de tributos, otorgamiento de subvenciones, aplicación de las disposiciones especiales sobre sucesión hereditaria y demás, deberá hacer constar el acuerdo legalmente tomado, que comunicará al Instituto de Reformas Sociales, de que se somete á las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, y, en su virtud, que acepta cuanto en los mismos se establece sobre exigencias técnicas de construcción, calificación legal de las casas baratas, carácter de los adquirentes é inquilinos, condiciones de venta ó arrendamiento, tipo máximo de beneficios, obligación de comunicar la marcha anual de las operaciones que se realicen al Instituto de Reformas Sociales y á la Junta local, así como lo que se dispone sobre inspección de las casas baratas, y, en suma, á la regulación legal que acerca de las mismas se determine.

Art. 126. Para el ordenado ejercicio de las facultades que confiere á los Ayuntamientos la ley en cuanto se refiere á la construcción de casas baratas, procurarán aquéllos limitarse á suplir la iniciativa privada allí donde sea insuficiente para el fin que la ley se propone.

Las subvenciones del Estado, cuando fueren solicitadas á la vez por Sociedades residentes en un Municipio y por el Ayuntamiento mismo, se distribuirán dando siempre preferencia al auxilio de la iniciativa privada.

Art. 127. En los anuncios de subasta en pliego cerrado para las obras de reforma y construcción de casas baratas por los Ayuntamientos, que se sometan á los preceptos de la Ley y de este Reglamento, se insertará el artículo 38 de la misma.

La preferencia en favor de Sindicatos obreros legalmente constituidos, á que el citado artículo 38 se refiere, no tendrá aplicación sino respecto de los que constaran inscritos como tales en los Registros de los Gobiernos Civiles y con seis meses de antelación al anuncio de la subasta.

Art. 128. Las casas vendidas por el comprador antes de que éste pague el precio por entero, y que el Ayuntamiento readquiriere, según lo dispuesto en el párrafo 3.º del artículo 39 de la ley, dejarán de considerarse baratas en el sentido legal, cuando el nuevo adquirente no fuera de las personas á que se refiere el artículo 2.º de la misma Ley y 1.º y 2.º de este Reglamento.

Art. 129. Para el ejercicio de la facultad prevista en el artículo 10 de la Ley será precisa solicitud de parte interesada en la construcción de las casas.

Esta solicitud se presentará por mediación de la Junta correspondiente, ó en su caso, del Instituto de Reformas Sociales, que emitirá informe antes de cursar la instancia.

Art. 130. Se entenderán por solares ó terrenos improductivos, á los efectos del artículo 11 de la Ley, los que no se destinaren ni á la edificación, ni al cultivo, ni á ningún género de explotación adecuada á la condición ó situación de los mismos.

CAPITULO IX

DE LA SUCESIÓN EN LAS CASAS BARATAS

Art. 131. La reserva del derecho de habitación á favor del cónyuge viudo, ó de sus hijos ó descendientes, á que se refiere el artículo 48 de la Ley, se hará por el Juez de primera instancia competente, según la misma, en acto de jurisdicción voluntaria.

Art. 132. Al expediente que se incoe ante el Juzgado, deberá llevarse necesariamente la certificación en que conste la calidad de casa barata con arreglo á la Ley, según lo dispuesto en el capítulo III de este Reglamento de la que sea objeto del expediente, sin cuyo requisito no podrá declararse la reserva de derecho.

Art. 133. Si quedare cónyuge viudo, con hijos del mismo y del difunto ó sólo de éste, se sobreentenderá extensiva también á ellos la reserva, al efecto de habitar con el viudo hasta llegar á su mayor edad.

Bajo el concepto de hijos se comprenden los legítimos y los naturales reconocidos.

Respecto á los incapacitados de hecho ó de derecho, la reserva durará mientras permanezcan en tal estado.

Art. 134. El derecho de habitación á favor de los hijos ó descendientes, en caso de ser éstos dos ó más, se entenderá establecido sucesivamente, es decir, en beneficio sólo de los que sobrevivan ó de los que no hayan llegado aún á su mayor edad.

Art. 135. En lo relativo á mejoras y reparaciones de la casa, durante el tiempo que la habiten el viudo ó los hijos menores ó incapacitados, se estará á lo dispuesto por el Código Civil en el título del usufructo.

Art. 136. Cuando el propietario disponga de la nuda propiedad de la casa, el favorecido con tal disposición deberá ponerlo en conocimiento de la Junta de fomento del lugar donde radique la finca.

Art. 137. La sucesión intestada, en caso de concurrencia de herederos, de que habla el artículo 44 de la Ley, se acomodará á las siguientes reglas:

1.ª El derecho á suceder se regirá por las disposiciones del Código Civil sobre la materia.

2.ª La adjudicación de la propiedad al mejor postor, se podrá hacer por el acuerdo de los interesados en la forma que estimen conveniente.

3.ª La tasación de la finca, á falta de acuerdo de los interesados respecto del precio, la hará la Junta de fomento y mejora competente, y expedirá un certificado al efecto el Secretario de la Junta, ó, en su defecto, el del Instituto de Reformas Sociales.

4.ª La preferencia para la adjudicación de la casa, en caso de igualdad de ofrecimiento de precio, se entenderá por el mismo orden que establece el artículo 44 de la Ley; y

5.ª El sorteo, en caso de igualdad de circunstancias, podrá verificarse á instancia de cualquiera de los interesados, en acto de jurisdicción voluntaria, ante el Juez de primera instancia del lugar donde está sita la finca.

Art. 138. En las reglas establecidas

para la sucesión de las casas baratas se considerarán comprendidos los jardines, huertos, terrenos y dependencias de cualquier clase, anejos á las mismas casas, reseñados en el artículo 86 del presente Reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 139. La calidad legal de los terrenos ó solares, á los efectos del artículo 45 de la Ley, se justificará ante el Juez mediante declaración favorable de la Junta de fomento y mejora de casas baratas.

El carácter legal de éstas, para la debida aplicación del artículo 46 de la citada Ley, se justificará con un certificado de calificación, según el capítulo 3.º del Reglamento, y otro de la Junta respectiva sobre la condición legal de los arrendatarios en relación con el artículo 2.º de la Ley y 1.º y 2.º de este Reglamento.

Art. 140. Los Gobernadores darán cuenta al Ministro de la Gobernación de las resoluciones que tomen para la ejecución y cumplimiento de la Ley y del presente Reglamento.

De estos datos se dará traslado al Instituto de Reformas Sociales.

Art. 141. Las infracciones á la Ley se castigarán por las Autoridades gubernativas, dentro de los límites de sus facultades, y ateniéndose á lo que en cada caso propongan las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 142. El Gobierno, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, resolverá las dudas á que dé lugar la aplicación de la Ley y de este Reglamento.

Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del presente Reglamento. Madrid, 11 de Abril de 1912.—Aprobado por S. M.—El Ministro de la Gobernación, Antonio Barroso.

MINISTERIO DE LA GUERRA

REAL ORDEN

Excmo. Sr.: Hallándose justificado que los reclutas que figuran en la siguiente relación, pertenecientes á los Reemplazos que se indican, están comprendidos en el artículo 175 de la vigente ley de Reclutamiento,

El REY (q. D. g.) se ha servido disponer que se devuelvan á los interesados las 1.500 pesetas con que se redimieron del servicio militar activo, según cartas de pago expedidas en las fechas, con los números y por las Delegaciones de Hacienda que en la citada relación se expresan; cantidad que percibirá el individuo que hizo el depósito ó la persona autorizada en forma legal, según previene el art. 188 del Reglamento dictado para la ejecución de dicha ley.

De Real orden lo digo á V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid, 11 de Abril de 1912.

LUQUE

Señores Capitanes Generales de la 4.ª, 1.ª, 2.ª, y 6.ª Regiones.

Goletas.—"Ligera", "Sirena" y "Filonomena".

Aviso.—"Marqués del Duero".

Cañoneros.—"Salamandra", "Martín Alonso Pinzón" y "Doña María de Molina".

Torpedero.—"Habana".

Cruceros.—"Castilla", "Isla de Luzón", "Cataluña" y "Carlos V".

Acorazados.—"Almirante Oquendo", "Pelayo" y "Vizcaya".

Habiendo mandado entre ellos el torpedero "Habana", grupo de torpederos de Cádiz, los cañoneros "Martín Alonso Pinzón" y "Doña María de Molina" y el crucero "Carlos V".

Navegó por los mares de Europa, Asia y América.

En tierra ha desempeñado, entre otros destinos de menor importancia, los siguientes:

Ayudante de la Mayoría general del Departamento de Cartagena.

A las órdenes del señor Almirante de la Armada.

A las órdenes del señor Comandante de Marina de Sevilla.

En la Secretaría de la Comandancia general del Arsenal de la Carraca.

Jefe y auxiliar de la Secretaría particular del señor Ministro de Marina.

Auxiliar del Depósito Hidrográfico.

Auxiliar del Ministerio de Marina.

Auxiliar de la Dirección de la Marina Mercante.

Redactor de la Dirección de Hidrografía.

Jefe del cuarto Negociado de la segunda Sección del Estado Mayor General.

Segundo Jefe de Estado Mayor de la Jurisdicción de Marina en la Corte.

Presidente de la Junta de exámenes para ingreso en la Escuela Naval.

Jefe de Estado Mayor del Apostadero de Cartagena.

En la actualidad Teniente fiscal del Consejo Supremo de Guerra y Marina.

Se halla en posesión de las condecoraciones siguientes:

Cruz y placa de la Real y militar Orden de San Hermenegildo.

Cruz del Mérito naval de segunda clase, con distintivo blanco.

Medalla de Alfonso XIII.

Comendador de Gran Cruz de Nuestra Señora de la Concepción de Villavieja de Portugal.

Cuenta este Jefe con más de cuarenta y cuatro años de servicios efectivos, y de ellos más de mil doscientos días de mar.

A propuesta del Ministro de Marina,

Vengo en nombrar General Jefe de Servicios auxiliares del Ministerio de Marina al Contralmirante de la Armada D. Francisco Yolí y Morzado.

Dado en Palacio a cuatro de Julio de mil novecientos diez y nueve.

ALFONSO

El Ministro de Marina,
AUGUSTO MIRANDA.

MINISTERIO DE HACIENDA

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de Hacienda, de acuerdo con Mi consejo de Mi-

nistros, de conformidad con el dictamen emitido por la mayoría del Consejo de Estado en pleno, y para cumplimiento de los Reales decretos de 17 de Abril y 23 de Mayo últimos,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º Se concede un crédito extraordinario de 15.000 pesetas a un capítulo adicional del presupuesto vigente del Ministerio de la Gobernación, para los gastos de representación, transportes, material y demás atenciones de la comisión conferida al General de división D. Manuel de la Barrera y Caro, en las provincias de Andalucía, en los servicios relacionados con el orden público.

Artículo 2.º El importe del crédito extraordinario que se concede por el artículo anterior se cubrirá en la forma determinada por el artículo 41 de la ley de Administración y Contabilidad de la Hacienda pública.

Artículo 3.º El Gobierno dará cuenta a las Cortes del presente Decreto por medio de un proyecto de ley especial.

Dado en Palacio a cinco de Julio de mil novecientos diez y nueve.

ALFONSO

El Ministro de Hacienda,

JUAN DE LA CIERVA Y PENAFIEL.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

EXPOSICION

SEÑOR: Si todas las normas de legislación social son necesariamente revisables conforme a las enseñanzas de la experiencia, según varían las condiciones de la vida, las que se refieren a la habitación popular parece que requieren un contraste más frecuente con las exigencias de la realidad, por tratarse de una institución social que ofrece multitud de aspectos. En el problema de la casa barata intervienen, en efecto, factores económicos, higiénicos, técnico-construtivos, morales y sociales, que en estos tiempos de general perturbación varían constantemente y hacen cambiar a cada momento las relaciones del problema con las normas jurídicas que lo regulan.

Es en el aspecto económico donde más necesaria se presenta esta revisión experimental, porque en estos últimos años las condiciones generales de la vida han cambiado radicalmente, elevando de un modo extraordinario el coste de las subsistencias, y, paralelamente, la escala de la retribución del trabajo. De modo que los ingresos de 3.000 pesetas anuales, que en el artículo 2.º del Reglamento de 11 de Abril de 1912 se consideraban como

el límite superior para definir la condición de modestia económica de los beneficiarios de las casas baratas, parecen ahora ya inferiores a lo que enseña la realidad, de tal modo que, de conservarse este tipo de calificación, habrían de quedar excluidas de los beneficios de la ley muchas personas que realmente pertenecen a las clases modestas de la sociedad, merecedoras de la protección económica en este aspecto del intervencionismo del Estado. Se impone, pues, elevar el mencionado tipo de calificación a 4.000 pesetas, que es la cifra ya admitida por el Estado para determinar la condición económica del beneficiario en otras instituciones sociales, a saber: la referente al régimen de intensificación de retiros obreros implantado por el Real decreto de 11 de Marzo del corriente año, y en el de Seguro contra el paro forzoso.

En consecuencia de la fijación de este tipo, convendrá aumentar en una tercera parte el máximo de ingresos fijado hasta la fecha para los beneficiarios de casas baratas en las diversas poblaciones.

Es también de urgente necesidad establecer un límite al valor de las casas que se intenten construir al amparo del régimen legal, para que realmente sean baratas, y en modo alguno pueda recaer la protección del Estado, tan necesaria a las clases modestas, sobre personas o entidades que no tengan precisión de ellas, evitándose así posibles abusos en daño del Erario y aun en desprestigio de la ley. Esta precaución quedaría asegurada declarando que no se concederá calificación de casa barata a aquella cuyo coste total, incluyendo el valor del terreno, exceda de la cifra que se obtenga capitalizando al 4 por 100 el 20 por 100 de la cantidad fijada como ingreso máximo al beneficiario, en el caso de tratarse de casas destinadas a la venta o a la habitación del propio constructor, y si se tratase de casas destinadas al alquiler, cuando su valor exceda al 20 por 100 del mismo ingreso máximo.

Finalmente, en interés de la mayoría de los aspirantes a los beneficios legales, y teniendo en cuenta la escasa cuantía de la subvención que, por apremios del Tesoro, se dedica a esta atención, conviene limitar a uno solo de los conceptos de protección a que se refiere el artículo 21 de la ley, el beneficio económico que puedan recibir las entidades y particulares constructoras de casas baratas, de modo que sólo reciban subvención con cargo a uno de los dos concursos a que el mencionado artículo 21 se refiere, y dentro de los límites, a una de las formas en que la subvención se distribuye.

Tales son las modificaciones que el Instituto de Reformas Sociales, asesorado por la experiencia, entiende ser de mayor urgencia para el mejor éxito de las disposiciones reglamentarias del régimen de casas baratas, que en los pocos años que lleva de vigencia ha acreditado su eficacia extendiendo sus beneficiosos resultados por toda la Nación para bien de las clases obreras, y que el Ministro que suscribe, recogiendo esta loable iniciativa de aquella benemérita Corporación, tiene el honor de elevar a la aprobación de V. M. mediante el adjunto proyecto de Decreto.

Madrid, 3 de Julio de 1919.

SEÑOR:

A L. R. P. de V. M.,

ANTONIO GOICOECHEA.

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de la Gobernación, y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente:

1.º Que se modifique el artículo 2.º del Reglamento provisional de 11 de Abril de 1912 en el sentido de que se cleve a 4.000 pesetas el ingreso total que podrán percibir los beneficiarios de casas baratas, y en su consecuencia que se aumente en una tercera parte el máximo de ingresos fijados hasta la fecha en las diversas poblaciones a los referidos beneficiarios.

2.º Que se adicione una disposición al artículo 47 del citado Reglamento determinando que no se concederá calificación de casa barata a aquellas construcciones para ser vendidas o para habitación del propio constructor, cuando su coste total, incluyendo el valor de los terrenos, exceda de la cifra que se obtenga capitalizando al 4 por 100 el 20 por 100 de la cantidad máxima fijada para los beneficiarios de casas baratas en cada población, a los efectos del artículo 2.º del Reglamento, y si se tratare de casas destinadas al alquiler, cuando el importe de éste sea superior al 20 por 100 del máximo de ingreso fijado para los beneficiarios de casas baratas en dicha población.

Las casas que no reúnan las condiciones fijadas en el párrafo anterior, no podrán tampoco disfrutar de los beneficios que concede el artículo 21 de la ley de 12 de Junio de 1911.

3.º Que se adicione una disposición al artículo 97 del referido Reglamento disponiendo que las Sociedades no podrán disfrutar en cada año de los beneficios del artículo 21 de la ley más que por un solo concepto, y por lo tanto no podrán percibir subvención más que con cargo a uno de los dos concursos y, dentro de los mismos, a

una de las formas en que la misma se distribuya.

Dado en Palacio a tres de Julio de mil novecientos diez y nueve.

ALFONSO

El Ministro de la Gobernación,
ANTONIO GOICOECHEA.

MINISTERIO DE ABASTECIMIENTOS

REAL ORDEN NUM. 119

Habiendo variado las circunstancias que en relación con los transportes por ferrocarril, dentro de la región asturiana, de mercancías en general y carbones en particular, motivaron las disposiciones acordadas y restricciones impuestas por la Real orden dictada por este Ministerio en 17 de Septiembre de 1918 respecto al material de la Compañía de los Caminos de Hierro del Norte afecto a dicha región y utilización de los vagones de propiedad particular dentro de la zona de Asturias entre estaciones de la misma, o de éstas a los puertos; y permitiendo ya las circunstancias actuales del tráfico ferroviario, dentro de dicha zona, volver al régimen que existía con anterioridad a dicha Real orden, por lo que respecta a la utilización de dicho material de la Compañía o de particulares,

S. M. el REY (q. D. g.), a propuesta de la Delegación Regia de Transportes, se ha servido autorizar, tanto a la Compañía de los Caminos de Hierro del Norte como a las particulares, para que puedan disponer de sus vagones y utilizarlos en la misma forma en que se efectúa en el resto de la red de dicha Compañía.

De Real orden lo digo a V. S. para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde a V. S. muchos años. Madrid, 5 de Julio de 1919.

MAESTRE

Señor Delegado regio de Transportes.

REAL ORDEN NUM. 120

Por Real orden número 59 de este Ministerio, fechada en 5 de Febrero último, se circularon a los Gobernadores civiles de las provincias reglas conducentes a lograr la efectividad de los beneficios que para el consumo nacional debe reportar la tasa de los aceites de oliva establecida en Real orden del 13 de Enero, inserta en la GACETA del 14 del mismo mes. Y habiendo llegado a este Ministerio repetidas quejas, que denuncian el incumplimiento de algunos de los preceptos de aquella Real orden circular,

S. M. el REY (q. D. g.) se ha servido disponer:

1.º Que se recuerde a los señores Gobernadores civiles el exacto cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Real orden número 59 de este Ministerio.

2.º Que especialmente se les encargue la vigilancia de las tiendas, almacenes y demás establecimientos en que se expendan aceites de oliva, a fin de comprobar que constantemente tienen expuestos al público carteles anunciando la venta de aceites a precio de tasa o con la sobretasa que hayan propuesto las respectivas Juntas provinciales y aprobado la Comisaría general de Abastecimientos de Aceites.

3.º Que se obligue a todo establecimiento abierto al público para la expendición de aceites a tener siempre la clase corriente a precio de tasa o con la sobretasa local, de tal modo que no pueda darse el caso de que, so pretexto de no vender más que aceites finos, algunos establecimientos expendan aceites corrientes a precios más elevados que los que a esta clase corresponde.

4.º Que la infracción de estas reglas sea castigada por los señores Gobernadores civiles con multas de 50 a 500 pesetas, según la importancia mercantil del establecimiento en que la infracción se cometa. La reincidencia deberá ser castigada como desobediencia a las órdenes de la Autoridad, pasando el tanto de culpa a los Tribunales.

De Real orden lo digo a V. I. para su exacto cumplimiento. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 3 de Julio de 1919.

MAESTRE

Señores Gobernadores civiles de las provincias.

REAL ORDEN NUM. 121

El régimen vigente para la exportación de aceite de oliva produce los satisfactorios resultados en cuya contemplación se inspiraron las disposiciones legales que lo establecen y regulan. La experiencia, sin embargo, ha puesto de relieve ciertas deficiencias, a cuyo remedio debe acudir la solicitud del Gobierno, sobre todo después de haber oído la ilustrada opinión de la Junta Nacional Reguladora del comercio de aceites, quien en sesiones celebradas los días 26 y 27 del pasado, se ha ocupado, con el celo y competencia que la caracterizan, de varios extremos interesantes que el Ministro que suscribe estima dignos de ser llevados a la práctica, pues de su efectividad han de derivarse mejoras para el régimen y una

Idem a D. Gaudencio Armando Melón Ruiz de Gordojuela Catedrático numerario de Geografía política y descriptiva de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Valladolid.—Página 872.

Idem a D. Ramón Prieto Bances Catedrático de Historia general del Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad de Murcia.—Página 872.

FOMENTO.—Subsecretaría. — Nombres de personal administrativo y subalterno dependiente de este Ministerio.—Página 872.

Delegación Regia de Transportes por ferrocarril. — Circular dictando reglas para que no sufran interrupción los transportes de medicamentos y drogas.—Página 872.

ANEXO 1.º — BOLSA. — OBSERVATORIO CENTRAL METEOROLÓGICO. — SUBASTAS. — ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL. — ANUNCIOS OFICIALES DEL Banco de España (Madrid); Banco de Bilbao; Compañía del ferrocarril de Medina del Campo a Salamanca; Compañía de los ferrocarriles de Madrid a Zaragoza y a Alicante; Banco Vitalicio de España; Asociación Católica de

Arquitectos; La Unión Asturiana; Minas Sotial Coronada; Unión Vidriera de España, y La Alianza de Santander.

ANEXO 2.º — EDICTOS. — CUADROS ESTADÍSTICOS DE FOMENTO. — Dirección general de Agricultura, Minas y Montes. — Estado de las enfermedades infecto contagiosas y parasitarias que han atacado a los animales domésticos en España en el mes de Octubre del año actual.

ANEXO 3.º — TRIBUNAL SUPREMO. — Sala de lo Civil. — Final del pliego 18.

PARTE OFICIAL

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

S. M. el Rey D. Alfonso XIII (q. D. g.), S. M. la Reina Doña Victoria Eugenia, S. A. R. el Príncipe de Asturias e Infantes y demás personas de la Augusta Real Familia, continúan sin novedad en su importante salud.

MINISTERIO DEL TRABAJO

LEY

DON ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España:

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed:

Que las Cortes han decretado y Nos sancionado lo siguiente:

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTO LEGAL DE CASAS BARATAS

Artículo 1.º Se entenderá por casa barata la que haya sido reconocida oficialmente como tal, por reunir las condiciones técnicas, higiénicas, económicas y especiales, en su caso, para determinadas localidades, que expresen esta Ley y el Reglamento para su aplicación.

Podrán estar aisladas, unidas a otras o formando grupos o barrios, y podrán tener uno o varios pisos.

Gozarán también de los beneficios que se conceden a las casas baratas, en lo que hace relación a la exención de impuestos y al derecho a optar a la subvención directa, las que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo, siempre que funcionen sin lucro mercantil.

Artículo 2.º Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques, y los locales destinados a gimnasios, baños, Escuelas y Cooperativas de consumo que sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ellas la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

Artículo 3.º Los beneficiarios de casas baratas, ya sea en concepto de inquilinos, en el de amortizadores o en el de propietarios, no podrán disfrutar un ingreso anual superior al que por el Reglamento se señale para cada localidad.

La mayor parte de dicho ingreso total habrá de proceder especialmente de salario, sueldo o pensión.

Artículo 4.º No se podrá conceder calificación de casa barata a aquella en que los beneficiarios hayan de pagar un alquiler anual superior a la quinta parte del máximo de ingresos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 5.º Tampoco se podrá considerar como barata la que se construya para darla en amortización o para habitarla su dueño, si su coste verdadero, incluidas las obras de urbanización indispensables, excede del quintuplo del ingreso máximo anual señalado a los beneficiarios en la localidad de que se trate.

Artículo 6.º Podrán construir las casas baratas: el Estado, los Ayuntamientos, las demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

Artículo 7.º Podrán ser construídas para habitarlas sus propios dueños o para cederlas gratuitamente, en alquiler, o a censo o en venta al contado o a plazos.

Artículo 8.º Igualmente podrán ser cedidos a censo o en venta al contado o a plazos, los terrenos para la construcción de casas baratas. Esto se entiende sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 10.

Artículo 9.º Cuando se trate de un número considerable de viviendas o de grupos de casas, será obligatorio, para las entidades constructoras, hacer las obras de urbanización indispensables para el buen servicio de aquéllas, salvo el caso de que los terrenos estén situados dentro del plan municipal de urbanización debidamente aprobado, caso en el cual aquellas obras serán obligatorias para los Ayuntamientos.

Artículo 10. La casa barata que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite en el concepto definido en el artículo 3.º, no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble o los derechos reservados al Estado, Provincia o Municipio, a los efectos de la presente Ley. Tampoco podrá ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en el artículo 66 de esta ley.

CAPITULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

A) — Autorizaciones al Estado y organismos locales.

Artículo 11. El Estado, la Provincia o el Municipio podrán arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas.

Artículo 12. Asimismo podrán los Ayuntamientos realizar la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad, y la compra de extensiones de terreno a propósito para esta clase de construcciones, a fin de urbanizarlos convenientemente y arrendarlos o enajenarlos después con destino a casas baratas.

Para realizar estos fines, los Ayuntamientos podrán acordar empréstitos especiales.

Artículo 13. A más de los recursos

económicos que acuerden y de los auxilios que el Estado les conceda con arreglo a esta ley, los Ayuntamientos habrán de destinar a la realización de estos proyectos por lo menos la mitad, y podrán hacerlo hasta la totalidad de los ingresos obtenidos mediante el impuesto de la "plus valía". También podrán destinar al mismo fin hasta la mitad de los rendimientos que obtengan por arbitrios de carácter suitario.

Artículo 14. De todos los actos, así como de las operaciones financieras y administrativas e inversiones de fondos que los Ayuntamientos realicen por virtud de lo establecido en el presente capítulo, habrán de dar cuenta anualmente al Ministerio del Trabajo.

D)—Exenciones tributarias.

Artículo 15. Quedarán exentos de los impuestos de derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

a) Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados a la edificación de casas baratas, y los de venta de las mismas otorgados por los particulares o Sociedades constructoras.

La segunda y posteriores ventas de estos solares y casas no gozarán de esta exención.

b) Los contratos de arrendamiento hechos dentro de veinte años, contados desde la fecha de declaración de casa barata.

c) Los contratos de préstamo, sean o no hipotecarios, y la emisión de obligaciones con destino exclusivo a la construcción de casas baratas o a la adquisición de terrenos para construir las. Asimismo quedará exenta la cancelación de los primeros y la amortización de los segundos.

d) Las instituciones testamentarias, donativos y legados destinados exclusivamente a esta clase de construcciones y a la adquisición de solares para ellas, siempre que los herederos, reglarios o donatarios den las garantías que el Reglamento determine de que emplearán en este fin dichos donativos y legados.

e) La constitución o modificación de las Sociedades civiles o mercantiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas.

f) Los contratos de seguros de vida y demás actos por consecuencia de ellos, celebrados a los efectos de esta ley.

g) Toda institución testamentaria hecha cinco años antes de la fecha de

esta ley con objeto de construir casas baratas, siempre que se den las garantías que el Reglamento determine de que el producto de los impuestos eximidos se empleará exclusivamente en la construcción de casas baratas.

Artículo 16. Quedarán exentas del impuesto de pagos del Estado las subvenciones, préstamos y entregas de cantidades por parte del Estado en cumplimiento de las disposiciones de esta ley.

Artículo 17. Las casas calificadas como baratas estarán exentas, en su construcción, de todos los derechos de licencia para edificar, y ya construidas, lo estarán igualmente de toda contribución, impuesto y arbitrio, sin excepción, ya sea del Estado, de la Mancomunidad, de la Provincia o de los Ayuntamientos, en general, durante veinte años, a contar desde su calificación, y si la casa permaneciera en poder de una Sociedad constructora, este plazo se entenderá ampliado por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de la misma.

Si pasara a poder de otra persona, sólo quedará exenta por el tiempo que falte para cumplirse los veinte años.

Esto no obstante, las casas construidas con el producto de los préstamos o emisión de obligaciones a que hace referencia la presente ley, o que se acojan al beneficio de garantía de renta, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos o de las obligaciones, sin que en ningún caso pueda exceder ese plazo de treinta años, y las que gocen de garantía de renta, tan sólo mientras disfruten de este beneficio.

Artículo 18. Las transmisiones mortis causa de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños y las inter vivos en el caso previsto en el artículo 10, estarán siempre exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes, cuando se trate de la sucesión directa, y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados a las colaterales, cuando se trate de éstas y no haya más inmueble en la herencia.

Artículo 19. En casos especiales, el Ministerio de Hacienda, a propuesta del Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y audiencia de la Comisión Protectora de la Producción Nacional, podrá conceder, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, franquicia de derechos arancelarios a los materiales destinados a la construcción de casas baratas, o a estas mismas casas desahuciables, siempre que ni unos ni otras

tengan fabricación similar en el país, y dentro de las condiciones de protección a la industria nacional contenidas en las leyes vigentes.

C)—De los préstamos del Estado.

Artículo 20. Se autoriza al Ministro del Trabajo para que, previo informe, en todos los casos, del Instituto de Reformas Sociales, conceda préstamos con garantía de primera hipoteca, amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 100 millones de pesetas, con destino exclusivo a la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de baratas y que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo.

Artículo 21. Los préstamos podrán concederse a particulares, Corporaciones legalmente constituidas o Sociedades, ya sean cooperativas, benéficas o mercantiles, destinándose preferentemente el 25 por 100 a las Cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus socios.

Artículo 22. Los préstamos que se concedan con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior devengarán un interés anual de 3 por 100. Este tipo de interés podrá reducirse hasta el 2 por 100, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Artículo 23. El importe total de los préstamos que se concedan no podrá exceder en ningún caso del 55 por 100 de los terrenos, y del 70 por 100 de las casas ya terminadas. Cuando se trate de la compra de solares, la hipoteca se constituirá en el acto de la entrega del préstamo. Si se trata de edificaciones, la hipoteca se concretará a las obras que se hayan de realizar en cada entrega, entendiéndose ampliada la hipoteca que se constituya al número de entregas parciales que acrecienten el capital prestado, con todas las preferencias de los créditos hipotecarios y refaccionarios, circunstancias que se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos sin urbanizar, ni del 55 por 100 si estuviesen urbanizados, ni del 60 del valor de lo ejecutado si se trata de obras en curso.

Artículo 24. El Reglamento determinará los trámites que hayan de seguirse para formular la petición, así como para la concesión

entrega y reintegro de los préstamos y sus intereses; las preferencias que hayan de tenerse en cuenta para otorgar los préstamos; el modo cómo el Instituto de Reformas Sociales habrá de inspeccionar las obras para asegurar el debido empleo de las cantidades prestadas, y las condiciones en que se procederá a la incautación de las fincas, en caso de incumplimiento de las condiciones que figuren en el contrato de concesión de los préstamos.

En el orden de preferencia para el otorgamiento de los préstamos, se antepondrán a los particulares y Sociedades mercantiles, las cooperativas o benéficas que no persigan ningún fin de lucro directo o indirecto.

Igualmente se señalarán en el Reglamento los casos en que podrá proceder el Estado por la vía de apremio y aquellos que hayan de someterse a los Tribunales de justicia o al juicio de amigables componedores.

Artículo 25. El Instituto podrá proponer que la entrega de las cantidades parciales se realice directamente a los que hubiesen efectuado las obras o a los vendedores de terrenos, y encargarse de la recaudación de las cuotas que habrán de satisfacer los inquilinos para amortización del valor de las casas.

D)—De la garantía de la renta a los propietarios de casas edificadas para alquilarlas.

Artículo 26. Los que se propongan construir casas que puedan ser calificadas legalmente de baratas para darlas en alquiler podrán solicitar del Ministerio del Trabajo el beneficio de garantía de renta. Este beneficio consistirá en el abono por parte del Estado, al propietario de la finca, de la diferencia que exista entre el producto de las casas según el presupuesto que apruebe el Ministerio del Trabajo, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al concederse la calificación legal de barata. Deducidos los gastos que se calculen para su conservación y el tanto por ciento que se fije por el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, del coste del terreno y obras de urbanización y construcción, teniendo en cuenta el interés medio que produzca el capital empleado en construcciones análogas en la localidad.

Esta diferencia no podrá exceder en ningún caso de la mitad del tanto por ciento de garantía concedida.

Artículo 27. El beneficio de garantía de renta solamente podrá concederse a los propietarios hasta la inversión de tres millones de pesetas anuales, que se consignarán en los Presupuestos generales del Estado para este fin.

Artículo 28. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta se comprometerán a someterse durante diez años a las prescripciones de esta ley, pudiendo el plazo ser ampliado en periodos de cinco en cinco años cuando se estime conveniente por el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, teniendo en cuenta en cada caso las circunstancias de los inquilinos y el problema de la vivienda en la localidad respectiva. Esta ampliación de plazo habrá de notificarse al propietario seis meses antes, por lo menos, de expirar el periodo durante el cual estuviere la casa afectada al beneficio de garantía.

Artículo 29. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta someterán los oportunos proyectos en la forma que el Reglamento para la aplicación de esta ley determine, haciendo constar en ellos de una manera clara y precisa el valor total de la construcción, teniendo en cuenta además el terreno en que se edifique, y detallando el precio del alquiler mensual que se propone percibir por cada cuarto.

El Reglamento determinará las preferencias que habrán de tenerse en cuenta para la concesión de la garantía de renta.

Artículo 30. Podrán ser exceptuados del concepto de baratas, y, por consecuencia, los propietarios fijar la renta que estimen oportuna, el piso de tienda y el piso principal de las casas, y por ellos no percibirán beneficios de ninguna garantía, a cuyo efecto el valor que representen ambos pisos se descontará del valor total del inmueble para los efectos de la garantía de la renta, que sólo alcanzará a los demás pisos habitados por personas que habrán de reunir necesariamente el concepto de beneficiarios de casa barata.

Artículo 31. Cada tres años, a instancia del propietario, de los inquilinos o del Estado, el Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá variar el precio de los alquileres fijado al establecer la garantía, sin que por esto se altere el beneficio del propietario.

El Reglamento determinará los elementos que habrán de tenerse en

cuenta para fijar los aumentos o disminuciones de los alquileres, de conformidad con las oscilaciones que experimenten en la localidad y teniendo en cuenta lo determinado en el artículo 3.º

El beneficio de garantía no será renunciable una vez concedido.

Artículo 32. El Reglamento determinará las obligaciones a que estarán sujetos los dueños de estas casas para garantizar que no se cobra a los inquilinos más que la cantidad que haya fijado previamente el Instituto de Reformas Sociales, y estas casas estarán sujetas siempre a la inspección de la persona o personas que designe para este efecto dicho Instituto.

El Reglamento determinará también la forma en que el servicio especial de casas baratas, encomendado al Instituto de Reformas Sociales, habrá de llevar la contabilidad y estadística referente a estas edificaciones, para fijar las cantidades que corresponda abonar a cada propietario, como garantía de renta, los requisitos que deberán reunir los contratos de alquiler y todas las prescripciones necesarias para el exacto cumplimiento de las disposiciones contenidas en este capítulo.

E)—Abono de intereses de préstamo y obligaciones y subvención directa.

Artículo 33. Se consignará anualmente en los Presupuestos generales del Estado la cantidad de un millón de pesetas con destino al fomento de casas baratas.

El 50 por 100 de esta cantidad se empleará en pagar una parte alícuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras, y las obligaciones hipotecarias amortizables al portador, emitidas por dichas Sociedades, con tal de que esos intereses no excedan del 6 por 100 anual; que el importe de los créditos u obligaciones no excedan del 55 por 100 del valor de los terrenos, o del 70 de las construcciones dadas en garantía, y que el plazo de pago no exceda de treinta años. La mitad de dicho 50 por 100 se destinará siempre, necesariamente, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas, con destino a propiedad de sus socios.

En ningún caso podrá exceder del 3 por 100 anual la parte que el Estado pueda tomar a su cargo, quedando al de los deudores el pago del resto de los intereses y el del

importe de los préstamos u obligaciones.

El sobrante de este 50 por 100, más el otro 50 por 100, se emplearán en subvenciones a los particulares y Sociedades constructoras, a prorrata de lo que hubieran invertido en terrenos declarados útiles para la construcción de casas baratas y en la construcción de éstas. A tal efecto, se celebrará un concurso anual. La subvención no podrá exceder del 25 por 100 de lo invertido en solares y construcciones.

Si resultare sobrante de la partida de tres millones de pesetas a que se refiere el artículo 27 de esta ley, se podrá dedicar el exceso para aumentar el segundo 50 por 100 de la consignación anual destinada a subvención directa, limitándose siempre dicha subvención al 25 por 100 a que hace referencia el párrafo anterior.

El Ministerio del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y autorización del Consejo de Ministros, podrá, si las circunstancias lo aconsejan, ampliar hasta la totalidad del remanente la cifra de 500.000 pesetas a que se refiere el párrafo anterior.

El Reglamento determinará las condiciones que hayan de ser exigidas para la concesión del pago de parte de los intereses y las formalidades con que haya de celebrarse el concurso anual para las subvenciones.

Sin embargo, podrá alcanzar al 50 por 100, sin necesidad de concurso, para la construcción de casas que queden comenzadas y ultimadas antes de un año, contado desde la publicación de esta ley, en las capitales donde se presente con excepcional urgencia el problema del albergue de las clases menesterosas.

Artículo 34. Para una misma finca solamente se podrá conceder uno de los auxilios de que tratan los apartados C), D) y E) de este capítulo, a excepción de las de pertenencia de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a propiedad de sus socios, las cuales podrán optar a los dos subsidios comprendidos en este apartado.

F)—Carácter discrecional de estas concesiones.

Artículo 35. La concesión, en cada caso y dentro de las prescripciones establecidas en esta ley, de los beneficios de subvención y de pago de parte de intereses de los préstamos y obligaciones al portador,

así como la concesión de préstamos y garantía de renta, constituirá materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el Ministro del Trabajo, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá ningún recurso.

G)—Sanciones

Artículo 36. Las infracciones cometidas por los constructores, propietarios o inquilinos de casas baratas, de las disposiciones contenidas en esta Ley y Reglamento para su aplicación, o en las estipulaciones especiales establecidas al conceder la calificación de casa barata o los beneficios que otorga la presente ley, podrán ser castigadas con la privación de estos beneficios, con la anulación de las calificaciones y con multa, o solamente con multa, en la forma siguiente:

La multa no excederá en ningún caso de la subvención percibida y del duplo de los beneficios de que se haya disfrutado o de los perjuicios que se hayan ocasionado desde el momento en que empezó a cometerse la infracción. En los casos en que se disfrute del abono de intereses o de la concesión de préstamos, podrán suspenderse estos beneficios y obligarse a la devolución de las cantidades percibidas o de parte de las mismas.

El Reglamento para la aplicación de esta ley determinará la tramitación que seguirá el Ministerio del Trabajo para imponer estas sanciones, la cuantía de las mismas, la forma de inversión que han de tener y los recursos que podrán entablarse contra dichas resoluciones.

CAPITULO III

DEBERES DE LOS AYUNTAMIENTOS Y EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 37. Los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas quedarán obligados a redactar en el término de un año, contado desde la publicación del Reglamento para la aplicación de esta ley, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad.

El proyecto contendrá la descripción de cada uno de los solares o fincas necesarios para su realización, y si estos terrenos o fincas fuesen de propiedad particular por no poseerlos el Ayuntamiento lo suficientemente adecuados para atender al fin perseguido, se expresará el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada uno de aque-

llos y se aportarán las pruebas suficientes para demostrar la necesidad de ocupar tales inmuebles.

Si los terrenos no estuvieran urbanizados, se habrán de incluir en el proyecto las obras de urbanización que sean indispensables.

También se hará constar en el proyecto el plazo en el cual podrá el Ayuntamiento realizarlo. Dicho plazo no podrá exceder de veinte años.

Artículo 38. Los proyectos, con todos estos datos, serán sometidos a la aprobación del Ministerio del Trabajo, que la concederá o denegará, previo informe del Instituto de Reformas Sociales. Antes de dar su informe esta Corporación habrá de oír a los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados y a la Junta de Casas baratas de la localidad o, en defecto de ésta, al Inspector del Trabajo.

El Real decreto de aprobación de los proyectos comprenderá la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la expropiación forzosa y de la ocupación de los solares o fincas en que han de realizarse las obras, así como el plazo en el cual habrán de comenzar y terminar estas obras.

Contra las declaraciones de necesidad de expropiación forzosa y ocupación de solares o fincas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero sin que por ello se paralice la tramitación de los expedientes.

Artículo 39. Una vez aprobado el proyecto, se procederá al justiprecio de cada finca, el cual, a falta de concierto, lo realizará un perito de cada parte y un tercero designado por el Instituto de Reformas Sociales, suscribiendo los tres el informe en un solo acto y conjuntamente.

Para la tasación habrá de tenerse en cuenta la renta que la finca produzca y haya producido en los cinco años últimos, el valor con que figure en los Registros fiscales y el valor de las fincas análogas por su clase y situación en el mismo pueblo.

No se tomará en cuenta ni el aumento que pueda experimentar el valor de la propiedad a consecuencia del proyecto, ni las mejoras y construcciones que se hagan después de haberse declarado la necesidad de ocupar la finca.

En todo caso, se aumentará al tipo de tasación un 3 por 100 como valor de afección del inmueble.

Artículo 40. Los mismos Peritos determinarán la cuantía de la fian-

za que haya de ser prestada como garantía de que el proyecto se realizará en el plazo señalado en el Real decreto de aprobación.

Artículo 41. Tan pronto como sea hecha la peritación, si hay conformidad entre los Peritos o entre la mayoría de ellos, podrá el Ayuntamiento tomar posesión de los terrenos o fincas pagando a los propietarios el importe de la tasación, y, si no se conformaren, depositando el duplo de ella en el Juzgado.

Cuando los tres Peritos disientan, servirá de base, a los efectos del párrafo anterior, la tasación del Perito designado por el Instituto de Reformas Sociales.

En todo lo que no esté derogado por la presente ley se aplicará la tramitación establecida por la de 10 de Enero de 1879.

Artículo 42. Luego de aprobado el proyecto, podrá el Ayuntamiento subdividirlo en tantas porciones como unidades urbanas comprenda y subrogar por contrato para cada una la parte alícuota de los derechos y obligaciones adquiridos, siempre que lo haga a favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiarios de casa barata o de Sociedades que puedan construirla con arreglo a esta ley.

La subrogación, además de las condiciones y garantías que se pacten, conferirá al Ayuntamiento la facultad de vigilar las obras, quedando en todo caso responsable de la ejecución legal del proyecto, y sin que dicha vigilancia excluya las funciones de inspección que corresponden a las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 43. El expediente de expropiación se dará por terminado con el acta de adjudicación, inscribible en el Registro de la Propiedad, y no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles o contencioso-administrativas ante los Tribunales.

Todos los actos a que diere lugar el expediente de expropiación serán previamente notificados a los propietarios de los terrenos a que aquél afecte.

Artículo 44. Cualesquiera otras Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares podrán someter también a la aprobación del Ministerio del Trabajo proyectos de construcción de casas baratas de manera análoga a como obligatoriamente queda establecido para los Ayuntamientos; y la aprobación de tales proyectos

promoverá los expedientes de expropiación forzosa, en la forma expuesta en los artículos anteriores.

El Reglamento determinará las garantías necesarias para que los proyectos se acomoden a los fines de la presente ley.

Artículo 45. El Instituto Nacional de Previsión, con arreglo a las normas establecidas para sus inversiones sociales, y por su propia iniciativa, o respondiendo a instancia del Instituto de Reformas Sociales o de las Juntas de Casas baratas, podrá igualmente promover la expropiación, por el mismo procedimiento, de los terrenos precisos para la construcción de casas baratas, y cederlos después en venta o a censo a quien presente el proyecto más adecuado y conveniente en certamen convocado al efecto.

Artículo 46. Si los propietarios de los terrenos que hubieren de ser expropiados, en virtud de los artículos anteriores, se comprometen a realizar el proyecto de Casas baratas que es motivo de la expropiación, y dan la garantía necesaria de que lo harán en el plazo que se les señale por el Ministerio del Trabajo, quedará en suspenso aquella.

Artículo 47. Si el proyecto que hubiese motivado una expropiación no se realizara en el plazo señalado, el antiguo propietario podrá recuperar su finca devolviendo el precio recibido.

Quedarán exentos de este proyecto los solares y terrenos comprendidos en el mismo, si no se hubiere abonado íntegramente a sus dueños el importe de la expropiación en el término máximo de dos años, a partir de la aprobación de dicho proyecto.

Artículo 48. El Reglamento determinará con todo detalle los trámites del expediente de expropiación forzosa, según las normas establecidas por esta ley, así como los requisitos y formalidades de los actos y documentos que han de constituirlo.

CAPÍTULO IV

DE LA ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO DE CASAS BARATAS

Artículo 49. La aplicación y cumplimiento de esta ley corresponderá al Ministerio del Trabajo, y de modo inmediato al Instituto de Reformas Sociales, del que dependerá el servicio especial de casas baratas y la inspección necesaria

en estas edificaciones, así en construcción como ya terminadas.

Artículo 50. Se autoriza al Instituto de Reformas Sociales y a las Juntas de Casas baratas para recibir legados y donaciones con destino a la realización de los fines de esta ley; bien adquiriendo terrenos adecuados y construyendo directamente, para ceder aquéllos o las casas ya construídas, en arriendo, en venta a plazos o a censo, bien haciendo préstamos para las construcciones, siempre en condiciones análogas a las que en esta ley se determinan.

Artículo 51. El Instituto de Reformas Sociales y las Juntas de Casas baratas gozarán de plena capacidad jurídica para todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la presente ley, y para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado, mediante el ejercicio de las oportunas acciones, que dotarán, previo requerimiento, en forma reglamentaria, los Abogados del Estado, de acuerdo con lo que determinen las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 52. El Instituto de Reformas Sociales redactará y presentará al Ministro del Trabajo una Memoria anual con todos los datos referentes a la aplicación de esta ley, y en especial a todos los extremos relativos a la contabilidad.

Artículo 53. El Ministro del Trabajo, por propia iniciativa, o a petición de Corporaciones oficiales o privadas, Sociedades patronales u obreras o de un núcleo de vecinos de la respectiva localidad que lo soliciten, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de Casas baratas.

Artículo 54. Estas Juntas se constituirán por Real orden; serán presididas por el Alcalde, y constarán de nueve Vocales, a saber: el Inspector municipal de Sanidad, un Concejál y un Arquitecto o, en su defecto, una persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, nombrados por el Gobernador de la provincia, a propuesta del Ayuntamiento respectivo; dos personas competentes, nombradas libremente por el mismo Gobernador, habiendo de ser una de ellas Abogado en ejercicio, si lo hubiere en la localidad; otros dos Vocales nombrados por las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, y otros dos por

los inquilinos, censatarios o amortizadores de estas casas. Los propietarios tendrán un voto por cada 50.000 pesetas que hayan invertido en este género de construcciones.

En las localidades donde no se hayan edificado todavía casas baratas, elegirán a los Vocales representantes de los constructores los 50 mayores contribuyentes por contribución urbana, y a los representantes de los inquilinos las Sociedades obreras que figuren en el censo publicado por el Instituto de Reformas Sociales.

Cada elector, sea individual o social, no podrá votar más que a un candidato.

Todos los Vocales de la Junta serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos. En las localidades donde hubiere Inspector del Trabajo, dicho Inspector será Vocal nato de la Junta, y si existiera o se nombrase Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales, dicho Delegado será Secretario de la misma.

Artículo 55. Los gastos de personal y material indispensables de estas Juntas correrán a cargo de los respectivos Municipios, salvo el caso en que puedan cubrir sus atenciones con recursos propios.

A este efecto, donde hubiere Juntas, ellas formularán anualmente, en tiempo oportuno, el presupuesto de aquellos gastos para el ejercicio siguiente, con expresión, en su caso, de los recursos propios con que cuenten para sus atenciones, y, en consecuencia, de la cantidad que ha de quedar a cargo del Municipio. Estos presupuestos serán sometidos, con el respectivo informe del Instituto de Reformas Sociales, a la aprobación del Ministerio del Trabajo, y la resolución será notificada a los Ayuntamientos, a fin de que se haga en los presupuestos municipales la consignación precisa. No podrá ser aprobado ningún presupuesto municipal en que no se haya cumplido con lo anteriormente preceptuado.

Artículo 56. Las Juntas de Casas baratas dependerán del Ministerio del Trabajo, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. El Reglamento determinará el modo de funcionar de estas Juntas.

Artículo 57. Las Juntas Informarán sobre todos los asuntos re-

ferentes a la construcción de casas baratas en la localidad de que se trate; desempeñarán las funciones que el Reglamento les atribuya y las que el Instituto les encomiende, y todos los años elevarán al Instituto una Memoria detallada de los trabajos realizados.

Artículo 58. Cuando no hubiere constituida Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la ley confiere a aquella en las relaciones con las Sociedades o particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente ley, pudiendo dicho Instituto ascenderse de las Autoridades, Corporaciones o personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

CAPITULO V

DE LAS CASAS BARATAS Y DE SU TRANS-MISIÓN POR HERENCIA

Artículo 59. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño se regirá por las disposiciones siguientes:

1.ª Se reservará al cónyuge superviviente no divorciado, o divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquella exceda de la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alojar a los hijos y descendientes del causante menores de edad.

2.ª En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los hijos o descendientes del difunto, hasta que lleguen a la mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquellos cuando se encuentren incapacitados de hecho, a juicio de la Junta local, o de derecho, cuando se haya hecho la declaración que establece el artículo 213 del Código civil.

3.ª La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la "ab intestato", se adjudicará al heredero a quien corresponda, según la legislación civil, siempre que al percibir la herencia pueda acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata. Si concurrieran varios herederos, la propiedad de la casa se adjudicará en primer término al que ofreciese pagar en metálico a los demás las partes que les correspondan. Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un Notario.

4.ª Cuando no haya herederos por testamento o "ab intestato" de los mencionados en las disposiciones ante-

riores, se abrirá un concurso en el que el Instituto de Reformas Sociales propondrá, y el Ministerio del Trabajo acordará, la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

CAPITULO VI

SANEAMIENTO DE HABITACIONES INSALUBRES

Artículo 60. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias están obligadas a denunciar a los Ayuntamientos respectivos o al Ministerio del Trabajo la existencia de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general o de los que las habiten especialmente.

Artículo 61. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia, formulará, en un plazo que no exceda de treinta días, el plan de obras necesarias para demolición o reforma de las viviendas denunciadas, y este acuerdo lo pondrá en conocimiento del Ministerio del Trabajo y del propietario o propietarios de la vivienda, con el plan propuesto y su presupuesto.

Contra la resolución del Ayuntamiento cabrá recurso de rápida tramitación, que determinará el Reglamento, ante el Ministerio del Trabajo, el cual resolverá, previa audiencia de la Inspección general de Sanidad y del Instituto de Reformas Sociales.

Una vez firme la resolución correspondiente, si el propietario no comienza la realización de las obras, se procederá, desde luego, de oficio, si fuere preciso, a desalojar, por vía administrativa, la finca, por insalubridad, y, dentro de un plazo de dos meses, a la demolición o ejecución de las obras de reforma, en su caso.

A este fin, los Ayuntamientos iniciarán el oportuno apremio contra el dueño del inmueble, y adjudicarán éste al mejor postor, con la obligación para el mismo de realizar las obras correspondientes, a cuyo efecto consignará la fianza que el Reglamento determine.

A falta de postor, podrá el Ayuntamiento realizar las obras por sí, incautándose del inmueble, previa la oportuna tasación.

En cuanto a la demolición, se estará a las normas reglamentarias.

Artículo 62. Cuando se trate de denuncia referente a un grupo de casas, al plan de obras proyectadas, que se formulará en término de dos meses, se acompañará una Memoria razonándolo, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportu-

amente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oírse a los que se creyeran perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministerio del Trabajo, quien, antes de resolver, pasará a la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Artículo 63. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles, además, aplicables los preceptos de la presente ley.

Artículo 64. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél a arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Artículo 65. El Ayuntamiento destinará a amortizar este empréstito:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, o de los terrenos sobrantes, si a ello hubiere lugar.

2.º Los arbitrios especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

3.º El producto de la venta al contado o a plazos, y de los alquileres de las viviendas que se reformen o edifiquen en lugar de las existentes.

Artículo 66. Si los Ayuntamientos, por su propia iniciativa, quisieran utilizar los procedimientos establecidos en este capítulo, necesitarán el dictamen favorable de la Junta de Casas baratas y de la Junta municipal de Sanidad.

Artículo 67. Cuando se trate del saneamiento de grupos de casas, en caso de negligencia de los Ayuntamientos, y previo apercibimiento a éstos, podrá el Ministro del Trabajo, con informe del Instituto de Reformas Sociales, acordar, para capitales de provincia y poblaciones de más de 12.000 habitantes, el nombramiento de un Delegado, que intervenga con carácter ejecutivo:

1.º Para que los Ayuntamientos procedan sin excusa ni dilación al cumplimiento de las obligaciones impuestas en los artículos anteriores.

2.º a) Para desalojar por vía administrativa las fincas insalubres en los términos que se determinarán en el Reglamento. — b) Para ejecutar por sí cuanto corresponda, según los preceptos anteriores, res-

pecto a confección del plan de obras y Memoria adjunta; obras de demolición, reforma, higienización, habilitación de viviendas y destrucción de las desalojadas que puedan considerarse como focos de infección.

La habilitación de las viviendas, que será también ordinariamente obligación de los Ayuntamientos, habrá de preceder al desalojamiento y destrucción de las casas insalubres.

Artículo 68. El nombramiento de Delegados deberá recaer en personas profesionalmente aptas para el buen desempeño del servicio, libremente designadas por el Ministro del Trabajo, y pertenezcan o no a Cuerpos facultativos del Estado. El cumplimiento de la comisión se entenderá ajeno, en su caso, a las funciones propias del Cuerpo de que proceda el Delegado, si bien éste recobrará después en su escalafón la situación que le corresponda, contándose el tiempo de comisión en sus años de servicios al Estado.

Los Delegados percibirán una dieta cuya cuantía se determinará en la Real orden de su nombramiento, dentro de los límites que fijará el Reglamento.

En la misma Real orden se señalará el plazo improrrogable en el cual habrá de cumplir el Delegado la misión que se le confía.

Artículo 69. Los Delegados del Ministerio del Trabajo asumirán en todo caso las funciones que en los artículos anteriores se atribuyen a los Ayuntamientos, y éstos podrán recuperarlas acreditando ante el Ministerio la posibilidad de cumplir en los plazos legales las obligaciones a que se refiere este capítulo.

Artículo 70. Para el cumplimiento de las atenciones que requiera la aplicación de los artículos 67 y 68 en lo referente a los servicios de los Delegados, se consignará en el presupuesto de gastos del Ministerio del Trabajo la cantidad que se considere precisa.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. La calificación condicional y la definitiva de casa barata será concedida por el Ministerio del Trabajo, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales y previo informe de la Junta local de Casas baratas correspondiente.

Artículo 72. El reconocimiento de los terrenos y las bases para el arren-

damiento y venta de las casas baratas habrán de someterse a la aprobación de la respectiva Junta local.

Artículo 73. Los Estatutos de las Sociedades constructoras, para que éstas puedan gozar de los beneficios de la ley, habrán de ser aprobados por el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la correspondiente Junta local.

Si estas Sociedades, además de dedicarse a las operaciones relativas a casas baratas, hicieran operaciones de otra clase, tendrán que llevar por separado una contabilidad especial para todo lo concerniente a las casas baratas.

Las Sociedades cooperativas que tengan invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y las benéficas que hayan invertido más de 500.000 pesetas con este mismo objeto, podrán, previa la oportuna autorización, emitir obligaciones al portador con las garantías de dichas casas baratas o de los solares destinados a su construcción, amortizables a los treinta años, como máximo, y a un interés que no podrá exceder del 6 por 100 anual.

Artículo 74. En el caso de venta a plazos de las casas construidas por los Ayuntamientos como consecuencia de la facultades y obligaciones que se les asignan en esta ley, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas a plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro de vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro a que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

El pago de los plazos se podrá hacer por anualidades menores de las fijadas de costumbre, cuando median, simultáneamente, garantía hipotecaria y seguro de vida.

Artículo 75. Será obligatorio para los patronos contratistas y obreros que intervengan en la construcción de casas baratas que se levanten con el producto de los préstamos que concede esta ley, el efectuar contratos colectivos de trabajo, debiendo someterse ambas partes al arbitraje obligatorio para la resolución de las diferencias en la interpretación de estos contratos, en la forma que deter-

mine el Reglamento para la aplicación de la presente ley.

Artículo 76. En las subastas en pliego cerrado para las obras de construcción de casas baratas o de reforma o reconstrucción que para el saneamiento de viviendas insalubres realicen los Ayuntamientos, según los preceptos de esta ley, los Sindicatos obreros legalmente constituidos serán preferidos por el tanto a los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter cooperativo.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir a las subastas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 30.000 pesetas, reduciéndose aquella a la mitad de lo establecido si la obra excediera de dicha cantidad.

Artículo 77. Será obligatorio para el constructor o propietario la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos y casas que gocen de los beneficios de esta ley. En la inscripción se harán constar, además de las circunstancias exigidas por la ley Hipotecaria, la Real orden de calificación de baratos de los terrenos o casas, y las obligaciones a que quedan afectas, en cada caso, por los actos que sus dueños realicen dentro de las prescripciones de la ley.

El Instituto de Reformas Sociales, además, podrá solicitar esta inscripción por cuenta del que esté obligado a hacerlo, en caso de que no cumpla este requisito o haya omitido alguna de las circunstancias que previene el párrafo anterior.

Artículo 78. El Banco Hipotecario y las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad, además de las inversiones que en su caso puedan y deban hacer aquellas y éstos, con arreglo a la base cuarta del Real decreto de 11 de Marzo de 1919 sobre intensificación de retiros obreros, quedan autorizados para destinar una parte de su capital circulante a favorecer e impulsar la construcción de casas baratas, por medio de préstamos hipotecarios a los particulares y a las entidades constituidas con tal fin.

Artículo 79. Las Instituciones citadas y cualesquiera otras, podrán destinar los capitales que juzguen oportuno a las construcciones de casas baratas, acogiendo a los beneficios generales de esta ley, así como establecer las operaciones de seguro conducentes a garantizar el cumplimiento de aquel fin y los capitales entregados para el mismo.

Artículo 80. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamos para la construcción o adquisición de casas baratas, con arreglo a las condiciones que fije una ley especial del seguro popular de vida.

Artículo 81. De todas las cuestiones judiciales civiles a que dé lugar la adquisición de solares o terrenos a que se refiere esta ley y la construcción de casas baratas, entenderán los Jueces de primera instancia, por los trámites del juicio verbal, cuando la cuantía no exceda de 1.500 pesetas, y por los de los incidentes en los demás casos.

Contra las sentencias, solamente se dará el recurso de casación.

Artículo 82. Se sustanciarán gratuitamente y en papel de oficio del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler o de venta a plazos de casas baratas.

Artículo 83. Las cantidades que hayan de abonarse a cuenta de los préstamos y garantía de renta, y las que se satisfagan en concepto de amortización y de pago de intereses a los efectos de esta ley, se pagarán por el Tesoro público, o ingresarán en él, respectivamente, intervenidas por el Instituto de Reformas Sociales, al que se comunicarán después estos pagos o ingresos, para que se abonen en la respectiva cuenta corriente.

El Instituto de Reformas Sociales, en el término de cuatro meses, redactará el Reglamento para la ejecución de la presente ley, el cual habrá de someterse a la aprobación del Gobierno.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Se autoriza a las Sociedades que hubieran establecido en sus Estatutos un límite para las utilidades inferior al 6 por 100, a que puedan elevarlas hasta ese tipo.

2.ª Se respetarán las autorizaciones que se hayan concedido hasta la fecha para emitir obligaciones hipotecarias, así como la garantía de interés que se les haya concedido y los préstamos autorizados o que se autoricen en expedientes ya incoados antes de la publicación de esta ley, al amparo del beneficio del abono del interés al 5 por 100, aunque sus condiciones difieran de las ahora señaladas, y los intereses serán abonados preferentemente hasta su extinción, del 50 por 100 de la consignación a que hace referencia el artículo 33 de esta ley.

3.ª Las calificaciones definitivas de

casas baratas que se hayan concedido hasta la fecha, se mantendrán en toda su fuerza y vigor. Las calificaciones condicionales podrán ser revisadas para acomodarlas a las disposiciones de esta ley y al verdadero coste a que haya resultado la construcción de las casas a que se refieran.

ARTÍCULOS ADICIONALES

Artículo 1.º Se autoriza al Gobierno para emitir o negociar Deuda pública por las cantidades necesarias, a fin de obtener, en la cuantía y al tipo que acuerde el Consejo de Ministros, los recursos que sean precisos para realizar los préstamos a que se refiere la presente ley. Esta Deuda se amortizará con el producto de las devoluciones de los préstamos.

Se autoriza a las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad, Banco Hipotecario y Sociedades de Seguros para que inviertan sus fondos en esta clase de Deuda pública, sin necesidad de la reforma de sus Estatutos.

Artículo 2.º Para el cumplimiento de las atenciones que requiere la aplicación de esta ley, se conceden las siguientes ampliaciones a los artículos y capítulos correspondientes de los Presupuestos generales del Estado:

1.ª En la cuantía suficiente para hacer efectivas las cantidades necesarias para el pago de los intereses de la Deuda que se emita, como consecuencia de la autorización que concede el artículo anterior.

2.ª En la cantidad de tres millones de pesetas para abono de la garantía de renta que concede el capítulo II de esta ley.

3.ª En la cantidad necesaria hasta completar la de 250.000 pesetas de la parte destinada a gastos de personal y material de casas baratas para realizar los de personal, material e inspección que requiere la aplicación de la presente ley.

De esta cantidad se dedicará anualmente la que acuerde el Instituto de Reformas Sociales para premios de los concursos que se convoquen, con objeto de fijar los distintos tipos de edificación familiar más recomendables a los constructores de casas baratas en cada región, y el material y dimensiones de que deben estar compuestos los elementos que entran en la edificación de las casas, para procurar el abaratamiento de los mismos por la fabricación en serie.

En los sucesivos presupuestos se consignará la cantidad necesaria para atender a los gastos que exija el cumplimiento de la presente ley.

incluso las partidas relativas a la adquisición de solares a que se refiere el artículo 45.

Artículo 3.º Aparte de los recargos y auxilios a que se refiere el artículo 13 de esta ley, los Ayuntamientos estarán autorizados para aumentar y percibir un recargo sobre el vigente impuesto municipal de los solares que no podrá exceder en ningún caso de un 75 por 100 de los actuales tipos fijados en la ley sustitutiva de Consumos de 1911, cuyo producto habrá de destinarse precisamente a la construcción de casas baratas.

La implantación de dicho recargo deberá someterse a la aprobación del Ministerio de Hacienda, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Servirá de base el tipo de imposición que se fije a los solares comprendidos en la zona de ensanche, pagando el doble de dicho tipo los del interior de las poblaciones, y la mitad los enclavados en la línea del perímetro de las edificaciones comprendidas en la zona del extrarradio.

Para el establecimiento y exacción de los arbitrios a que se refiere este artículo será necesario que previamente se haya aprobado el proyecto de Casas baratas determinado en los artículos 37 y 38 de la presente ley, formalizándose cuenta especial de la inversión de las cantidades procedentes de dicho arbitrio.

Se exceptúa del pago de dichos arbitrios al que posea con anterioridad de un año a la promulgación de esta ley un único solar menor de 6.000 pies cuadrados. Dicho propietario habrá de ser obrero, huérfano, viuda o particular que pueda demostrar documentalmen- te que sus ingresos, unidos a la renta que implique el valor probable del citado solar, no exceda del doble jornal de un bracero, según el concepto que en cada localidad se tenga de dicho jornal. Para poder obtener estos beneficios habrán de solicitarse, en el plazo de seis meses, a contar de la fecha de promulgación de esta ley.

Artículo 4.º Los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler a sus obreros, gozarán de todos los beneficios que se concedan en esta ley a las Sociedades cooperativas, y podrán optar a los préstamos a que hace referencia el apartado C) del capítulo II, aun cuando no se trate de casas que hayan de llegar a

ser de propiedad del inquilino, pero siempre con aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 de esta ley.

Para conceder estos beneficios a los proyectos de construcciones que se presenten será necesario que, aparte de los demás requisitos que la ley exige, los alquileres que hayan de satisfacerse por estas viviendas sean debidamente aprobados por el Ministerio del Trabajo, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

El Reglamento determinará las condiciones en que la Administración podrá retirar la calificación de casa barata, si las construidas con arreglo a los párrafos anteriores se destinasen a fin distinto del en ellos previsto.

Artículo 5.º Las casas donadas, aunque no hayan sido calificadas de baratas, pero debiendo estimarse como higiénicas por el Instituto de Reformas Sociales, y sin que pueda exceder su valor del que se fije para las casas baratas en la respectiva localidad, disfrutarán durante diez años de las exenciones tributarias que concede el apartado B) del capítulo II de esta ley, siempre que el donatario no tenga un máximo de ingresos superior al que se fije a los beneficiarios de casas baratas en cada localidad.

Este beneficio cesará cuando por cualquier título sea transmitida la propiedad de la casa.

Por tanto,

Mandamos a todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas partes.

Dado en Palacio a diez de Diciembre de mil novecientos veintinueve.

YO EL REY

El Ministro del Trabajo,

LEOPOLDO MATOS MASSIEU.

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

EXPOSICION

SENOR: El Colegio de Huérfanos creado por la Asociación de Nuestra Señora del Pilar, constituida por Jefes y Oficiales del Cuerpo de Correos en sus diferentes situaciones, funciona con sujeción a un Reglamento que aprobó este Ministerio en 2 de Julio de 1921 y tiene por objeto prestar

amparo y atender a la educación de los huérfanos que al fallecer dejen los socios, ayudándoles a formarse un porvenir.

Es, por consiguiente, su finalidad muy semejante a la que persiguen los Establecimientos sostenidos por los Cuerpos e Instituciones del Ejército y la Marina, y esta semejanza llega a la identidad con el Colegio para huérfanos de Médicos, creado por el Real decreto de 15 de Mayo de 1917 y clasificado como de beneficencia particular por Real orden de 22 de Octubre último.

Para que dicho Establecimiento benéfico funcione en condiciones análogas a aquellas en que se desenvuelven los demás de su clase, precisa definir claramente su situación y relaciones con el Poder público, que ejerce la misión protectora sobre todas las instituciones destinadas a la satisfacción gratuita de necesidades intelectuales o físicas; y, con tal objeto, el Ministro que suscribe tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el siguiente proyecto de Decreto.

Madrid, 29 de Noviembre de 1921.

SENOR:

A. L. R. P. de V. M.

RAFAEL COELLO OLIVÁN.

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de la Gobernación.

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo único. El Colegio creado y sostenido por la Asociación de Funcionarios del Cuerpo de Correos y en el que han de recibir educación y amparo los huérfanos de individuos del referido Cuerpo por el orden de preferencia y en la forma que determina el Reglamento, se regirá por un Consejo de Administración compuesto de Vocales natos y electivos, pertenecientes todos a la escala activa del Cuerpo, presidido por el Director general de Correos y Telégrafos, y quedará sujeto a la rendición de cuentas anuales de ingresos y gastos a este Ministerio, que ejercerá cerca del mismo la inspección atribuida al Gobierno por el Real decreto de 14 de Marzo de 1899 sobre las instituciones benéficas de carácter particular.

Dado en Palacio a veintinueve de Noviembre de mil novecientos veintinueve.

ALFONSO

El Ministro de la Gobernación,

RAFAEL COELLO Y OLIVÁN.

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN**REALES DECRETOS**

Como recompensa a los buenos y celados servicios prestados en el Cuerpo de Correos por el Jefe de Negociado de primera clase D. Juan de Santos Muñoz, que por Mi Real disposición de 12 del actual ha sido declarado en situación de jubilado, y a propuesta del Ministro de la Gobernación,

Vengo en concederle los honores de Jefe de Administración civil, libres de gastos y con exención de toda clase de derechos, según lo establecido en la base cuarta, letra D de la ley de Presupuestos de 1867.

Dado en Palacio a diez y ocho de Julio de mil novecientos veintidós.

ALFONSO

El Ministro de la Gobernación,

VICENTE DE PINIÉS.

De conformidad con lo prevenido en las leyes de Presupuestos de 1895, 1902, en la base quinta de la de 14 de Junio de 1909, en el artículo 104 del Reglamento orgánico de 11 de Julio siguiente y a propuesta del Ministro de la Gobernación,

Vengo en declarar en situación de jubilado con el haber pasivo que por clasificación le corresponda, al Jefe de Administración de tercera clase del Cuerpo de Correos D. Cristóbal Morales López, que cumplirá la edad reglamentaria el día 25 del actual, fecha en que causará baja en el servicio activo, concediéndole, al propio tiempo, como recompensa a sus servicios, los honores de Jefe superior de Administración civil, libres de gastos y con exención de toda clase de derechos, según lo establecido en la base cuarta, letra D de la ley de Presupuestos de 29 de Junio de 1867 y en el artículo 22 de la Instrucción aprobada por Real decreto de 5 de Diciembre de 1892.

Dado en Palacio a diez y ocho de Julio de mil novecientos veintidós.

ALFONSO

El Ministro de la Gobernación,

VICENTE DE PINIÉS.**MINISTERIO DE TRABAJO,
COMERCIO E INDUSTRIA****EXPOSICION**

SEÑOR: La ley de 10 de Diciembre de 1921 proporciona importantes al-

mentos que han de influir de una manera poderosa, si no en la resolución del problema de la vivienda barata, en atenuar la honda crisis de la habitación que se presenta en nuestra Patria con caracteres de una agudización extrema, y que se deja sentir como primordial necesidad en la casi totalidad de las Naciones. Buena prueba de ello es la constante atención y las numerosas medidas que se adoptan acerca de esta materia en los principales pueblos civilizados, y España, que tanto interés dedica al estudio y resolución de los problemas sociales, no podía apartarse de este movimiento que se puede llamar universal.

La mencionada ley proporciona, de una parte los poderosos auxilios del crédito del Estado a aquellas personas que por su modesta posición carecen de capital que dedicar a la construcción de su propia vivienda, y esta acción tutiva, aunque limitada a nuestras posibilidades económicas, se traduce en la ley con toda la amplitud y generosidad posibles.

De otra parte, la ley consigna el principio de la garantía de renta a los propietarios de aquellas casas destinadas al alquiler, para que obtengan un rendimiento remunerador del capital empleado en esta clase de edificaciones.

Se conservan además en esta ley todos los principios de amparo y protección que figuraban ya en la de 12 de Junio de 1911.

Como innovación digna de tenerse en cuenta, encontramos entre los preceptos legislativos a que antes se alude, no sólo el estímulo a las Sociedades y entidades oficiales para que realicen la construcción de casas baratas, sino que también figuran dentro de ellos algunos que obligan de modo directo y perentorio a los Ayuntamientos a acometer en forma que revista carácter de generalidad, la solución del problema de las casas baratas en sus respectivas localidades.

Estos principios de la ley era necesario incorporarlos a la vida social dándoles efectividad, y para ello dictar las normas reglamentarias que sistematizasen y detallasen su aplicación. A este efecto, el Instituto de Reformas Sociales, con la competencia que demuestra en todos sus trabajos y aprovechando el caudal de experiencia obtenido en la aplicación de la ley de 12 de Junio de 1911, ha redactado una luminosa propuesta que ha sido aceptada en gran parte para la confección del Reglamento provisional que el Ministro que suscribe tiene el honor de someter a la aprobación de Vuestra Majestad.

Este Reglamento provisional ofrece

una extensión considerable, no obstante el cuidado con que se ha procurado sintetizar los preceptos necesarios para el desarrollo de la ley; pero el gran número de preceptos que ésta contiene y la complejidad e importancia de las materias que abarca, han exigido un articulado numeroso.

En la redacción de este Reglamento se ha tenido presente, en primer término, la aspiración primordial de la ley, de que los beneficios que concede sean disfrutados por personas de modesta condición económica y que obtengan sus ingresos principalmente como producto de su propio esfuerzo.

Al realizarse este trabajo se ha procurado mantenerse en todo lo posible en aquella línea divisoria que separe, de una parte la aspiración de evitar los numerosos abusos que desgraciadamente pueden existir al utilizarse los auxilios de la ley y los perjuicios innegables que el Estado pueda experimentar si no se exigen las garantías posibles para que pueda recuperar los capitales que otorgue para esta clase de construcciones, y de otra la conveniencia de que se conceda, dentro de los términos antes expuestos, la mayor amplitud y facilidad en la aplicación de la ley, para impedir que trabajos excesivos pudieran esterilizar los esfuerzos de las personas de buena fe que pretendieran acogerse a sus beneficios. Manera de lograrlo ha de ser el régimen de inspección que se establece en el adjunto proyecto de Reglamento, dentro y además de la que corresponde en el alto juicio de sus funciones al Ministro del Departamento.

Tales son, Señor, las orientaciones fundamentales que se han seguido para la redacción de este Reglamento, y es de esperar que la aplicación de sus preceptos produzca el resultado beneficioso que se pretende en orden a la solución del importante problema de la vivienda.

Por las razones expuestas, y de acuerdo con el Consejo de Ministros, el que suscribe tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el adjunto proyecto de Decreto.

Madrid, 8 de Julio de 1922.

SEÑOR:

A L. R. P. de V. M.,
ABILIO CALDERÓN.

REAL DECRETO

A propuesta del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros;

Vengo en aprobar el adjunto Reglamento provisional para la aplicación

de la ley de Casas baratas de 10 de Diciembre de 1921.

Dado en Palacio a ocho de Julio de mil novecientos veintidós.

ALFONSO

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria,

ABILIO CALDERÓN.

**REGLAMENTO PROVISIONAL
PARA LA APLICACION DE LA LEY
DE CASAS BARATAS DE 10 DE DICIEMBRE DE 1921.**

CAPITULO PRIMERO

Concepto legal de casa barata.

SECCION 1.ª.—DEFINICION DE CASA BARATA

Artículo 1.º Se entenderá por casa barata la que haya sido reconocida oficialmente como tal por reunir las condiciones técnicas, higiénicas, económicas y especiales, en su caso, para determinadas localidades, que expresan la ley y el presente Reglamento para su aplicación.

Se considerará que han sido reconocidas oficialmente como casas baratas, a los efectos del artículo 1.º de la ley, las casas en proyecto, en construcción o construídas, que hayan obtenido la calificación condicional o definitiva, en la forma que determina este Reglamento, y siempre que no se les haya retirado la calificación concedida, por haber cometido alguna infracción que lleve aparejada esta sanción.

Artículo 2.º Las casas baratas podrán estar aisladas, unidas a otras o formando grupos o barrios, y podrán tener uno o varios pisos y ser familiares o colectivas.

Se considerarán como parte integrantes de las casas baratas los patios, huertos y parques y los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas y cooperativas de consumo, que sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ella la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

Artículo 3.º Gozarán también de los beneficios que se concedan a las casas baratas, en lo que hace relación a la exención de impuestos y al derecho a optar a la subvención directa, las que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a cooperativas de consumo, siempre que funcione sin lucro mercantil.

4.º Podrán construir casas baratas el Estado, los Ayuntamientos y demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

Las casas baratas podrán ser construídas para habitarlas sus propios dueños, o para cederlas gratuitamente, en alquiler a censo, o en venta al contado o a plazos. Los terrenos para la construcción de casas baratas podrán ser cedidos también gratuitamente, a censo, o en venta al contado o a plazos.

Artículo 5.º El Banco Hipotecario de España queda autorizado para destinar una parte de su capital circulante a favorecer e impulsar la construcción de casas baratas, por medio de préstamos hipotecarios, a los particulares y a las entidades constituidas con tal fin. Dicha autorización se hace extensiva a las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, sin perjuicio de las inversiones que en su caso pueden y deben hacer con arreglo a la base 4.ª del Real decreto de 11 de Marzo de 1919 sobre intensificación de retiros obreros.

Las instituciones citadas y cualesquiera otras podrán destinar los capitales que juzguen oportuno a la construcción de casas baratas, acogiéndose a los beneficios generales de la ley y de este Reglamento.

SECCION 2.ª.—CONDICIONES JURÍDICAS Y ECONOMICAS

A) De la propiedad y el alquiler.

Artículo 6.º No se admitirá la co-propiedad en las casas baratas que se construyan para habitarlas sus propios dueños, salvo en los casos de su transmisión por herencia, con arreglo a las prescripciones de la ley.

No se concederá la calificación de casa barata a aquella en que se dedique una parte para habitarla en alquiler y otra para ser adquirida en propiedad.

Artículo 7.º En las casas construídas o que se construyan acogiéndose a los preceptos de la ley de 12 de Junio de 1911, y en las que se edifiquen al amparo de los beneficios de la ley vigente, podrán establecerse tiendas, comercio o pequeñas industrias o talleres, siempre que con ello no se alteren las condiciones de capacidad e higiene de las casas, dado el número de personas que hayan de habitarlas; pero se prohíbe terminantemente abrir establecimientos donde se expendan bebidas alcohólicas.

Para acogerse a lo dispuesto en el párrafo anterior, será necesaria la autorización expresa de la Junta de casas baratas o, en su defecto, del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 8.º En las casas colectivas se podrá exceptuar de baratos, y podrán, por tanto, los propietarios fijar la renta que estimen oportuna, al piso de tiendas y al principal, siempre que se demuestre que esta excepción influye en el abaratamiento del precio del alquiler de los demás pisos. En este caso, aquellos pisos gozarán del beneficio de exención de la contribución urbana territorial; pero no tendrán derecho los propietarios a percibir ningún otro auxilio, dentro de las prescripciones de la ley, por la cantidad invertida en la construcción de dichos pisos.

El precio de alquiler de las escuelas, baños, locales para cooperativas de consumo y tiendas a que se refieren los artículos 2.º y 7.º de este Reglamento, se fijará con los mismos requisitos que el de los demás pisos de la casa, y los contratos de arrendamiento estarán sujetos a las mismas prescripciones.

Estos locales podrán gozar de todos los beneficios que la ley otorgue.

En las barriadas de casas baratas y ciudades satélites podrán construir fábricas y talleres con la debida aprobación del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, pero dichas fábricas y talleres no gozarán de los beneficios de la ley.

Artículo 9.º Las casas baratas no podrán ser subarrendadas en ningún caso.

Las casas que se construyan para propiedad de una persona determinada, para venta al contado o a plazos o para ser cedidas gratuitamente, no podrán darse en alquiler más que en casos especiales, que apreciará el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, oída, en su caso, la Junta de Casas baratas correspondiente.

Nadie podrá ser beneficiario de dos o más casas baratas a un mismo tiempo, ni podrá el beneficiario tener un domicilio habitual distinto del de su casa barata, salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, o en el caso de que destine el otro domicilio a industria o explotación comprendida dentro de los términos del presente Reglamento.

Artículo 10.º Cuando las entidades o particulares cedan a censo casas baratas o terrenos para la construcción de las mismas, harán constar en la escritura pública que al efecto se otorgue, el valor de la finca, que no excederá en ningún caso del límite señalado a estos bienes en la localidad de que se trate.

La redención del censo, en su caso, se verificará entregando el censatario al censalista la cantidad equivalente al valor asignado a la finca o terreno en la escritura de constitución del censo, con arreglo a las disposiciones del derecho civil.

Art. 11. Para la venta a plazos de las casas baratas será preciso:

1.º Que los adquirentes acrediten, o hayan acreditado, la condición de beneficiarios de casa barata.

2.º Que la venta se efectúe con arreglo a un plan rigurosamente matemático, de suerte que se especifiquen la cuantía y época de cada uno de los plazos, razonando los conceptos de las cuotas diversas que los constituyan, alquiler, amortización, seguro, etcétera. Esta disposición no se aplicará a las Cooperativas que construyan casas para sus socios.

3.º Que se constituya, como garantía de pago, y en el momento de celebrarse el contrato de venta, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que se inscribirá en el Registro de la propiedad, y no podrá cancelarse hasta la completa percepción del precio por el vendedor de la casa.

4.º Que si no se constituye la hipoteca, sólo se puede otorgar entre las entidades vendedoras y el adquirente un compromiso de venta, que, después de haberse satisfecho todos los plazos, se elevará a escritura pública para que la compraventa quede consumada.

Artículo 12. En el caso de venta a plazos de las casas construídas por los Ayuntamientos como consecuencia de las facultades y obligaciones que se les asignan en la ley, se constituirá, como garantía de pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se haya satisfecho por entero.

Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas a plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro de vida por el tanto que se estime necesario.

La prima de seguro a que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de la venta.

El plazo de los pagos se podrá hacer por anualidades menores de las fijadas de costumbre, cuando medien simultáneamente garantía hipotecaria y seguro de vida.

Artículo 13. Cuando el comprador a plazos de una casa barata adquirida dentro de las condiciones de la ley de 12 de Junio de 1911 intente venderla antes de pagar el precio por entero, el primer vendedor tendrá derecho preferente a adquirirla, abonando a aquél la parte de precio que hubiese satisfecho, y la casa conservará su carácter legal de barata, debiendo, al alquilarla o venderla de nuevo, hacerlo con arreglo a la ley y a este Reglamento.

En los contratos de venta que de las casas a que se refiere el párrafo anterior realicen las Sociedades cooperativas se estipulará necesariamente que, en el caso de venta antes de que hayan transcurrido los plazos fijados para la compra a plazos, aunque el precio total de la casa estuviese ya satisfecho, la Sociedad tendrá derecho preferente a adquirirla por el precio que se hubiera fijado a la casa en el contrato de venta al socio que primeramente la adquirió.

Artículo 14. Las bases de arrendamiento, venta o cesión gratuita de las casas a que se refiere la ley deberán presentarse por los particulares o Sociedades constructoras, arrendadoras o donantes al Instituto, para su examen y aprobación, por conducto de la Junta de Casas baratas, si existiera en la localidad, que emitirá el oportuno informe.

Artículo 15. Los contratos de transmisión de casas baratas o terrenos dedicados a su construcción, sea cualquiera el concepto jurídico en que se realicen, se consignarán en escritura pública con arreglo a las prescripciones del derecho civil.

Será obligatoria para el propietario la inscripción en el Registro de la propiedad, de los terrenos y casas que gocen de los beneficios de esta ley, a fin de que puedan anotarse o inscribirse después las obligaciones a que queden afectos en los distintos casos determinados en este Reglamento.

El Instituto de Reformas Sociales podrá solicitar esta inscripción, por cuenta del que esté obligado a hacerlo, en caso de que no se cumpla este requisito o se haya omitido en la inscripción alguna de las circunstancias que previene el párrafo anterior.

Artículo 16. Los terrenos y las casas baratas que hayan sido cedidos gratuitamente, además de cumplir con los requisitos que marcan la ley y este Reglamento, reunirán de un modo especial las condiciones que fije el cedente, que deberán ser aprobadas previamente por el Instituto de Reformas Sociales, oída la Junta correspondiente de casas baratas.

En los casos de incumplimiento de las referidas condiciones, podrá el donante revocar la donación otorgada.

La revocación se hará necesariamente en documento público, y en él se harán constar los motivos que la hayan determinado.

Se considerará como causa de revocación el hecho de retirarse la calificación de la casa o la aprobación del terreno, como sanción de actos realizados por el beneficiario.

B) Del beneficiario y su máximo de ingresos.

Artículo 17. Se considerará beneficiario de casa barata a aquella persona que habite una calificada como tal, bien como propietario o como adquirente a plazos, a censos, gratuitamente o en alquiler.

Sólo podrá ser beneficiario de casa barata el español o extranjero naturalizado, cabeza de familia, mayor de edad o emancipado, y que no tenga, por todos conceptos, ingresos anuales superiores a los determinados para los beneficiarios de casa barata en la localidad de que se trate. A título de herencia, podrá ser también beneficiario el menor de edad.

A los efectos de este artículo, se entenderá por cabeza de familia la persona ligada a ella por vínculo de parentesco, de entre los habitantes de la casa, que tenga a su cargo de un modo principal y directo el sostenimiento de la familia, aunque no ejerza sobre sus miembros los poderes de la autoridad doméstica.

Artículo 18. Para la determinación del concepto de beneficiario, en relación con las casas construidas al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911 y que se encuentren ya habitadas, se formularán por el Instituto de Reformas Sociales las oportunas propuestas al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, siempre que los interesados demuestren que reúnan, en general, las condiciones determinadas en este Reglamento o en el de 14 de Mayo de 1921, en cualquier momento a partir desde que forman parte de la Sociedad cooperativa a que pertenezcan, o al serles adjudicadas las casas, o al solicitar la calificación definitiva.

Los que en lo sucesivo pretendan la consideración de beneficiario para las casas en construcción y en proyecto que se realicen con motivo de calificaciones concedidas al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911, podrán obtenerla, siempre que acrediten reunir, en la forma antes determinada, para adquirir tal concepto, las condiciones fijadas por el Reglamento para la aplicación de aquella ley, o, en otro caso, las que se fijan en el presente Reglamento.

Artículo 19. Sólo podrán ser beneficiarios como titulares de las casas que construyan los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas, en los casos determinados en el art. 4.º adicional de la ley, los obreros y empleados, o los que hayan tenido esta condición en dichas explotaciones, y sólo a falta de éstos y previa autorización especial del Instituto de Reformas Sociales, previo informe, en su caso, de la Junta correspondiente, podrán alquilarse a personas extrañas a la industria o explotación.

Los inquilinos, en todos estos casos, habrán de reunir las condiciones exigidas a los beneficiarios de casas baratas en general.

Artículo 20. El máximo de ingresos que por todos conceptos podrá tener el beneficiario de casa barata en una localidad se determinará en vista de las circunstancias especiales que en la misma concurren. Para realizar esta determinación, las Juntas de Casas baratas emitirán un informe detallado referente al problema de la vivienda en relación con las clases modestas y al tipo de jornales y sueldos que dichas personas perciban por término medio y al precio corriente de las subsistencias, y lo enviarán al Instituto de Reformas Sociales, el que, previo su estudio, propondrá al Ministro de Trabajo el máximo de ingresos que se ha de fijar en las localidades respectivas a los beneficiarios, con sujeción a las normas que determina este Reglamento. Donde no esté constituida Junta de Casas baratas, el informe y estudio se realizarán directamente por el Instituto de Reformas Sociales, valiéndose en cada caso de la persona, Sociedad o Corporación que considere más conveniente.

Artículo 21. El máximo de ingresos de los beneficiarios de casa barata no podrá exceder en ningún caso de la cantidad de 6.000 pesetas anuales.

El máximo de ingresos fijado para cada localidad podrá aumentarse, sin que este aumento suponga una elevación en el coste total de la construcción de las casas o en el alquiler que se consienta en cada localidad, en relación con el determinado en el párrafo anterior, en 500 pesetas por cada individuo de la familia que exceda de cinco, entendiéndose, para estos efectos, como familia el matrimonio, los hijos o hijastros y hermanos menores de edad y los padres, si son sexagenarios o inválidos para el trabajo. No se computarán dentro de este concepto los demás individuos, ligados por vínculo de parentesco con el beneficiario, que puedan habitar en la casa barata.

Los beneficiarios de casas baratas en concepto de propietarios, y que las adquieran gratuitamente, no podrán tener ingresos superiores en ningún caso a 4.000 pesetas anuales.

Artículo 22. El máximo de ingresos de los beneficiarios de casa barata habrá de proceder, por lo menos un 75 por 100, de salario, sueldo o pensión. Para determinar aquella cantidad se deducirán los impuestos y descuentos que el interesado tenga que satisfacer.

A los fines de este artículo, se computarán entre los ingresos las rentas procedentes de bienes propios de la mujer; pero no se computarán los que obtengan como producto de su trabajo las personas que habitan con el beneficiario.

Artículo 23. Los beneficiarios de casa barata habrán de acreditar ante la respectiva Junta de Casas baratas que reúnen las condiciones de tales personas de entrar a habitar la casa, como propietarios, como compradores a plazos, o censo o como donatarios. Esto no obstante cuando el beneficiario pertenezca a una Sociedad cooperativa constructora de casas baratas para sus socios, podrá acreditar la condición de beneficiario, que le servirá para lo sucesivo, después de haber obtenido la Sociedad la calificación condicional de barata para los proyectos, siempre que haya pagado alguna de las cuotas que se exijan para tener derecho a poseer

en lo porvenir una de las casas que se construyan.

Artículo 24. Por regla general, el expediente de declaración de beneficiario de casa barata que será resuelto por el Instituto de Reformas Sociales, se formará con la declaración del interesado referente a sus ingresos y bienes y a los de las personas que vivan con su compañía, su cédula personal, los dos últimos contratos de inquilinato, la certificación del Jefe del Centro, oficina, fábrica, obra, etc., donde presta sus servicios, indicando el sueldo o salario que percibe; certificación del Administrador de Hacienda de la provincia relativa a la contribución territorial e industrial del interesado y de su esposa y la declaración de dos vecinos, vecinos de la localidad y mayores de edad, contratada a los vecinos con que cuenten para vivir los individuos de la familia. Los casos de duda sobre las condiciones que acredite el beneficiario los resolverá el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de las Juntas de Casas Baratas. Contra los acuerdos del Instituto podrá interponerse recurso, en el plazo de un mes, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 25. El derecho de poseer o habitar una casa de las comprendidas en la ley no se invalidará por venir el adquirente a mejor fortuna, después de pagados algunos plazos.

Sin embargo, las Juntas, o el Instituto, podrán exigir a los beneficiarios de casas baratas que hayan venido a mejor fortuna la demostración de que este aumento se ha realizado con posterioridad a haber pagado algunos de los plazos de la casa. En caso de que se compruebe que el beneficiario no reúne las condiciones fijadas en los artículos anteriores, se podrá retirar la calificación de casa barata concedida.

Artículo 26. A los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, se revisarán los máximos de ingresos fijados para los beneficiarios en cada localidad, rigiendo hasta tanto los que actualmente se hayan determinado.

C) Del coste de la casa y precio del alquiler.

Artículo 27. No se podrá conceder la calificación de casa barata a la que se construya para darla gratuitamente a censo, en amortización o para habitación su dueño, si su coste verdadero o el precio de venta, incluido el de las obras de urbanización indispensables, en su caso, y el valor de los terrenos, excede del quintuplo del ingreso máximo anual señalado al beneficiario en la localidad de que se trate.

No se admitirán obras de mejora cuando el coste de las mismas, unido al valor que se haya fijado a la casa, le haga exceder del precio máximo antes expresado. Se podrán exceptuar, previa autorización del Instituto de Reformas Sociales, las obras imprescindibles para la conservación y conservación de la casa que necesiten realizarse por causa que no fué posible prevenir.

Artículo 28. El coste de los locales a que se refiere el artículo 2.º de la ley guardará proporción con el valor total de las edificaciones de que forman parte integrante o de uso común, y no excederá de una cantidad pruden-

cial en relación con el de las casas baratas a que se refieran.

Artículo 29. El precio de los terrenos destinados a la construcción de las casas baratas habrá de guardar la debida proporción con el coste total de las casas que en los mismos se edifiquen. No se aprobarán, a los efectos de la ley y de este Reglamento, aquellos terrenos que, por su excesivo precio, dejen un margen reducido para la construcción de las casas familiares dentro del precio máximo que esté determinado para cada localidad a esta clase de construcción, y cuando en las colectivas influya de un modo importante para aumentar el alquiler aunque éste no exceda de los límites legales correspondientes.

El precio del terreno se determinará por el valor que aparezca en las escrituras de adquisición, pudiendo, sin embargo, el Instituto de Reformas Sociales señalar otro distinto, a los efectos de este Reglamento, cuando el asignado en la escritura no sea aceptable por no guardar proporción con el de otros terrenos de las mismas condiciones y de igual estado de urbanización en la misma localidad.

Cuando se trate de la reventa de terrenos o cuando transcurra más de un año desde que se haya dictado el Real orden de aprobación de los mismos, hasta la terminación de la casa, podrá aceptarse el aumento de un 7 por 100 anual del valor de los terrenos por el tiempo transcurrido desde que se dictó la referida Real orden de aprobación.

También habrán de tenerse en cuenta, para la fijación del precio, las obras de urbanización que se hayan realizado.

Artículo 30. Para la determinación del precio de los terrenos correspondientes a cada casa, en aquellos sitios destinados a la construcción de grupos o de ciudades satélites se deducirá de la superficie total la destinada a calles, senderos y plazas, parques, jardines, escuelas, edificios públicos, campos de juego, etc., y hecha esta deducción, se repartirá el precio total del terreno, más el coste de las obras de urbanización, entre la superficie que reste destinada únicamente a la construcción y servicios peculiares de cada una de las casas, y esta cantidad se distribuirá entre las distintas parcelas edificables, teniendo en cuenta el valor y la situación de cada una.

Una vez asignado el precio a cada parcela, se tendrá éste en cuenta para los efectos del precio máximo que podrá alcanzar la construcción de la casa en su totalidad.

Artículo 31. No se podrá calificar de casa barata la que se construya para darla en alquiler, cuando el importe de ésta exceda de la quinta parte del máximo de ingresos fijado al beneficiario en cada localidad, sin tener en cuenta los aumentos por el número de personas que compongan la familia.

En el precio del alquiler máximo anual que se fije se considerarán incluidos todo género de conceptos y servicios sin que sean admisibles suplementos de ninguna clase.

Artículo 32. Los precios de los alquileres de las casas baratas y de los locales a que se refiere el artículo 2.º de la ley se fijarán al concederse la calificación condicional, teniendo en cuenta las condiciones de la vivienda,

y siempre dentro del límite máximo fijado en la localidad.

Al otorgarse las calificaciones definitivas de las casas baratas ya construidas, que se estén construyendo o que se construyan al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911, se revisarán sus condiciones, tanto para determinar los precios de las construcciones para su venta a plazos o al contado, como para fijar el alquiler de cada cuarto, teniendo en cuenta el verdadero coste a que haya resultado la construcción de las casas.

Artículo 33. Los alquileres fijados para una casa barata podrán estar sujetos a revisión dentro del límite máximo fijado en cada localidad en los casos en que el propietario, por causas independientes de su voluntad y que no procedan de haberse incumplido en la construcción del inmueble las condiciones que aparecían en los proyectos aprobados, deba realizar obras necesarias de reparación y saneamiento en dicho inmueble. Para realizar estas obras se deberá obtener la correspondiente aprobación del Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la Junta de Casas baratas en su caso, acompañando al efecto los oportunos presupuestos y justificación de la necesidad de la obra.

D) Del patrimonio familiar de la casa

Artículo 34. Sólo podrán constituir el "patrimonio" de que trata el art. 10 de la ley las Casas baratas unifamiliares que hayan de ser habitadas por sus propios dueños.

Se entenderá que la casa barata ha llegado a ser patrimonio del beneficiario cuando se haya otorgado a su favor la escritura correspondiente de cesión, si ésta es gratuita, o de venta a plazos, al contado o a censo. El compromiso de venta no bastará por sí solo para que se conceptúe que la casa es del patrimonio del beneficiario.

Artículo 35. La casa barata familiar que haya llegado a ser patrimonio del beneficiario que la habite, no podrá ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en la ley y en este Reglamento.

Artículo 36. La casa barata familiar que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite, en el concepto de beneficiario, no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble, los derechos reservados al Estado, la Provincia o el Municipio, a los efectos de la Ley y de este Reglamento, o las primas de los seguros de incendio sobre el inmueble o del seguro de vida para garantizar el pago del inmueble referido.

En el caso de que ocurra un siniestro en la finca, el importe del seguro que se perciba se destinará necesariamente a la reconstrucción de la finca, y, a este efecto, la suma que haya de entregarse quedará depositada en el Banco de España, y no se podrán ir realizando entregas de la misma sin autorización del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo in-

Forma del Instituto de Reformas Sociales y con las garantías necesarias para que la cantidad de que se trate tenga la inversión debida.

Artículo 37. En casos especiales, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá autorizar al beneficiario de casa barata que justifique la imposibilidad de habitarla por aumento de familia, entendiéndose como tal la definida en el artículo 21 de este Reglamento, por cambio forzoso de residencia o por otro grave motivo, a que alquile dicha casa o la sustituya por otra igual o de mayor precio, calificada también de barata, y siempre con arreglo a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 38. La cantidad que se perciba por seguro de vida del beneficiario será invertida directa y preferentemente por éste, o por sus derechohabientes, en satisfacer el pago total de dicho inmueble; para ello se exigirán en cada caso las oportunas garantías, y, a este efecto, las Compañías aseguradoras harán constar en las pólizas que no podrán entregar el importe del seguro sin previa autorización del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 39. Si por causa de expropiación forzosa, el beneficiario se viera privado de la finca, la indemnización que se le abone se destinará a la adquisición de una casa barata en propiedad, salvo demostración de la imposibilidad de realizarlo así, que habrá de ser apreciada en cada caso por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de la Junta de Casas baratas.

Artículo 40. Cuando, en virtud de autorización especial, una casa barata adquirida en propiedad pueda ser destinada a alquiler, podrán ser embargadas las rentas que produzcan, una vez que esté satisfecho el precio de la compra. En otro caso, se dedicarán preferentemente a esta atención.

Artículo 41. Los preceptos contenidos en el art. 10 de la ley no serán aplicables a la adquisición y venta de las casas construidas, en construcción o en proyecto, bien aprobado o en tramitación, al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911, las cuales deberán registrarse en un todo, para estos efectos, por los preceptos contenidos en dicha ley y en el Reglamento para su ejecución.

Esto no obstante, si las casas de que se trate hubieren de disfrutar de los beneficios de los préstamos del Estado, o del abono de intereses de préstamos o de obligaciones emitidas al amparo de la ley vigente, tendrán que someterse en un todo a lo determinado en el art. 10 de la misma.

E) De las Sociedades constructoras.

Art. 42. Los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades que aspiren a gozar de los beneficios de esta ley deberán someterse a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales, por conducto, en su caso, de la Junta de Casas baratas correspondiente, quien, al remitirlos al Instituto, emitirá el oportuno informe.

En dichos Estatutos se determinarán concretamente los fines y operaciones a que se dedique la Sociedad, manifestando claramente el carácter de

la misma; se determinarán los derechos y obligaciones de los socios señalando de modo especial los procedimientos de adjudicación de las casas y la manera de hacer las liquidaciones cuando se den por rescindidos los contratos o compromisos de adquisición de las casas, el límite máximo de los gastos de administración, las facultades y atribuciones de los elementos directivos de la Sociedad, las normas que han de regir en los casos de disolución de la misma y la aplicación que haya de darse, en estos casos, a los bienes y recursos sociales. Si se tratase de Sociedades comprendidas en la ley de Asociaciones, será requisito indispensable que sus Estatutos hayan sido debidamente registrados, a los efectos de dicha ley.

Las Juntas podrán formular las objeciones u observaciones oportunas, y el Instituto después podrá acordar las modificaciones de los Estatutos que se estimen convenientes, y si no se hicieren, se denegará la aprobación de dichos Estatutos o Reglamentos.

Contra las resoluciones que adopte el Instituto en esta materia se podrá interponer recurso, en el término de un mes, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Al aprobar los Estatutos de las Sociedades, el Instituto hará constar claramente en su acuerdo si las califica de cooperativas, benéficas o lucrativas. Contra esta resolución cabrá también recurso ante el Ministro, y tanto en este caso como en el del párrafo anterior, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo contra la Real orden que se dicte.

Artículo 43. Las Sociedades que pretendan la aprobación de sus Estatutos o Reglamentos remitirán al Instituto de Reformas Sociales, por conducto de la Junta de Casas baratas, si la hubiere, tres ejemplares de los mismos. Una vez aprobados o rechazados, se harán constar en ellos las resoluciones adoptadas, y se devolverán dos ejemplares a la Junta, para que conserve uno de ellos y remita el otro al interesado, quedando el otro ejemplar archivado en el Instituto.

Artículo 44. A los efectos de la ley y de este Reglamento, se considerará como Cooperativas a las Asociaciones que se dediquen a construir casas solamente para sus socios, siempre que su dirección y administración queden a cargo de éstos, y cuyo capital esté constituido por desembolsos de los mismos socios, sin derecho a percibir dividendos o intereses, y que el número de socios no sea ilimitado. No perderán el carácter de Cooperativas, aunque reciban préstamos personales o hipotecarios que devenguen interés.

Se considerarán como benéficas las Asociaciones o Fundaciones cuyo capital esté formado por donativos, legados, cuotas de suscripción o subvenciones; que estén obligadas a invertir el importe de los alquileres y de las subvenciones y el precio de venta o cuotas de amortización en sucesivas construcciones o en adquisición de terrenos con destino a casas baratas, y cuya dirección y administración estén confiadas única o muy principalmente a personas distintas de las que hayan de aprovecharse en cualquier forma de los alquileres, o de la adquisición de las casas. Estas So-

ciedades podrán recibir préstamos con interés.

Las demás Sociedades se considerarán lucrativas.

Artículo 45. Las Sociedades constructoras de casas baratas acogidas a los beneficios de la ley quedan sujetas a la inspección del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 46. Cuando las Sociedades que tengan aprobados sus Estatutos deseen introducir alguna modificación en los mismos, habrán de seguir para ello tramitación análoga a la fijada para los casos de aprobación. Estas modificaciones no surtirán efectos hasta tanto que sean aprobadas por el Instituto de Reformas Sociales. En otro caso se les impondrán las sanciones oportunas, en la forma que se determina en este Reglamento.

Artículo 47. Las Sociedades que se acojan a los beneficios de esta ley estarán obligadas a llevar su contabilidad en forma clara y precisa, con sujeción, en su caso, a las instrucciones que se dicten con carácter general por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, con el fin de que en todo momento pueda conocerse su gestión financiera en lo que se refiera a la construcción de casas baratas y a la determinación del coste máximo de las viviendas que se construyan. Las Sociedades que no sean cooperativas y tengan un capital efectivo de más de 250.000 pesetas habrán de llevar su contabilidad por partida doble.

Artículo 48. Si las Sociedades constructoras, además de dedicarse a las operaciones relativas a las casas baratas, hicieran operaciones de otra clase, tendrán que llevar por separado una contabilidad especial para todo lo concerniente a casas baratas.

Artículo 49. Las Sociedades que pretendan acogerse a los beneficios de esta ley no podrán repartir una utilidad superior al 6 por 100 anual, en cuanto al capital destinado a la construcción de casas baratas. Las constituidas con anterioridad a la presente ley podrán elevar a este tipo el fijado en sus Estatutos para las utilidades.

Artículo 50. Las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y las Cooperativas de consumo que pretendan acogerse a las prescripciones del párrafo 3.º del artículo 1.º de la ley, remitirán sus Estatutos y Reglamentos a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la Junta de Casas baratas correspondiente, si existiese en la localidad, tramitándose en la forma y con los recursos determinados en el artículo 42 de este Reglamento.

A los efectos del mencionado artículo de la ley, se entenderá que son Cooperativas de consumo las que reúnan las siguientes condiciones:

1.ª Que sus asociados, en general, vivan de un salario o sueldo fijo o eventual que no exceda del máximo fijado a los beneficiarios de casas baratas.

2.ª Que no proporcionen artículos más que a sus asociados.

3.ª Que no repartan intereses al capital.

4.ª Que no realicen transacciones que los proporcionen lucro mercantil por ningún concepto.

Artículo 51. En el Instituto de Reformas Sociales se organizará el Registro de Sociedades constituidas para los fines de la ley, que hayan obtenido la aprobación de sus Reglamentos y Estatutos.

Artículo 52. Las entidades constructoras de casas baratas remitirán anualmente al Instituto de Reformas Sociales sus Memorias, el balance de capital fijado en 31 de Diciembre, el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias y el inventario detallado de su capital activo y pasivo, sin mezclar en un mismo concepto cosas que sean heterogéneas. Será forzoso consignar con separación de cualquier otro concepto los gastos de administración.

El envío se hará por conducto de la Junta respectiva, quien los elevará al Instituto, con una Memoria acerca del desarrollo, durante el año, de la construcción, venta y alquiler de las casas baratas y cuanto con la materia se relacione, en aquella localidad.

El Instituto dará las oportunas instrucciones con las normas a que deben adaptarse estas Memorias y balances.

Artículo 53. Las Sociedades que, teniendo aprobados sus Estatutos antes de la publicación de este Reglamento, soliciten préstamos, o la garantía de renta, o el abono de parte de los intereses de préstamos o de obligaciones que otorga la ley, deberán someter sus Estatutos a una revisión para comprobar que reúnen las condiciones marcadas en este Reglamento.

Para esta petición y para la clasificación de las Sociedades se seguirá una tramitación análoga a la que determinan los artículos anteriores.

SECCION 3.—CONDICIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION

A) Terrenos.

Artículo 54. No se autorizará la construcción de ninguna casa barata que previamente hayan sido aprobados los terrenos en que haya de ser edificada, en la forma y condiciones que determina este Reglamento.

Artículo 55. Los terrenos deberán reunir las condiciones necesarias para garantizar que en ningún caso las aguas subterráneas ni las meteoricas puedan, por su permanencia en contacto con las fábricas, mantener en éstas un estado constante de humedad. Análogas condiciones deberán concurrir en los terrenos por su permeabilidad, en cuanto a impedir la penetración del gas en el subsuelo.

Los terrenos no deberán estar impurificados por ninguna clase de materias fecales, y habrán de estar alejados de aguas estancadas, estercoleros y basureros, cementerios, estabulamientos insalubres y, en general, de todo foco de impurificación del aire.

Artículo 56. No serán admisibles, en general, terrenos cuando por su carácter rocoso o impenetrable, impidan que se realicen debidamente los servicios de evacuación o desagüe.

B) Casas familiares

Artículo 57. A los efectos de este Reglamento, se entenderá por casas familiares las que hayan de ser utilizadas por una sola familia, ya sea en propiedad o en alquiler o gratuitamente.

I.—Condiciones relativas a la estructura.

Artículo 58. Los cimientos y muros hasta un metro de altura han de construirse de modo que resulten protegidos contra la humedad del suelo.

Se protegerán las fachadas de las casas con aceras de 0.60 metros de anchura, como mínimo, que impidan las filtraciones de agua en la parte inferior de los muros.

Los muros exteriores y las cubiertas de los edificios deberán tener las debidas dimensiones, para garantizar su solidez, y habrán de proteger suficientemente el interior contra las variaciones atmosféricas de humedad y temperatura.

II.—Condiciones relativas a la higiene.

Artículo 59. La superficie descubierta destinada a patios, jardines etc., será, como mínimo, el 15 por 100 de la total del solar, cuando la casa tenga una sola fachada y su altura exceda de 7 metros; si no llegase a esta altura podrá ser sólo del 10 por 100.

Si la línea tuviera dos fachadas o más, los tantos por ciento anteriores podrán ser reducidos al 13 y al 8 por 100, respectivamente.

Todo patio o patinillo, mancomunado o no, no podrá tener superficie menor de 10 metros cuadrados, con lado mínimo de tres metros.

Esta condición se cumplirá siempre, aunque resulten mayores los tantos por ciento de superficie descubierta, en el caso de un solar de reducidas dimensiones.

No se consentirá colocar los retretes en forma de tambor en el interior de los patios.

Debe darse preferencia, cuando sea posible, a los patios abiertos por alguno de sus lados.

En las casas aisladas que se proyecte construir fuera de recinto urbanizado, la superficie descubierta será, en general, como mínimo, el 60 por 100 de la total.

Artículo 60. En las casas baratas familiares se limita el número de pisos a la planta baja, o natural, y primer piso.

El espacio que quede entre el último techo y la cubierta no será habitado en ningún caso.

La altura mínima de la planta baja será de tres metros y la del primer piso 2.80 metros.

En las casas situadas en recinto urbanizado y cuya planta baja se destine a tiendas o talleres la altura mínima de ésta será de 3.60 metros, pudiendo entonces su nivel ser el de la rasante de la calle, y sin que pueda utilizarse para vivienda.

El piso bajo deberá tener una elevación mínima de 0.20 metros sobre la superficie del solar y estar aislado de éste por el sistema de construcción, que garantice su defensa contra la humedad del suelo.

Artículo 61. La distribución de cada casa habrá de acomodarse a las particularidades y costumbres de cada localidad, y de un modo muy especial a las necesidades de la familia que haya de habitarla, teniendo en cuenta que el número mínimo de habitaciones será el necesario para vivir en condiciones higiénicas, y el máximo estará limitado por las estrictamente indis-

pensables para llenar las necesidades de las personas de posición modesta que habrán de habitar las casas baratas.

Estas circunstancias se tendrán en cuenta en cada caso al examinar los respectivos proyectos para conceder la calificación de casa barata.

La pieza de estar, o comedor, tendrá capacidad mínima de 40 metros cúbicos; la cocina, de 20 metros cúbicos; los dormitorios, si han de ser utilizados por una sola persona, un mínimo de 20 metros cúbicos; si por dos, de 30 metros cúbicos, y si por tres, límite máximo que se autoriza para dormir en una misma habitación, de 40 metros cúbicos; los retretes, 4.50 metros cúbicos. Las piezas destinadas a roperos y despensas no podrán tener en planta un lado mayor superior a 1.50 metros, y en ningún caso podrán ser utilizadas como dormitorios.

Se recomienda, en las casas familiares, la existencia de una pieza o sala bien alumbrada y aireada, que pueda servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo y aun de cocina; su capacidad no será inferior a 50 metros cúbicos.

Las escaleras han de ser claras y ventiladas.

Artículo 62. Ha de atenderse a la evacuación rápida, y en condiciones higiénicas, de materias fecales y aguas sucias, basuras, detritus e inmundicias de todas clases.

Las cocinas y retretes tendrán luz y ventilación directa de patios o patinillos, y su acceso ha de ser independiente entre sí y de los comedores, dormitorios, etc. Los retretes dispondrán, cuando sea posible, de cargas intermitentes de limpieza. Es preceptivo el empleo de sifones y la ventilación de los tubos de bajada, tanto en los retretes como en los desagües.

Las tuberías y materiales empleados han de ser impermeables a líquidos y gases. Si no hubiera red de alcantarillado, no se adoptará el pozo negro, sino la fosa séptica. Estas y los tubos de conducción han de alejarse de los pozos, depósitos y conducciones de agua potable, de tal modo que, por la naturaleza del terreno intermedio, distancia y materiales empleados, sea de todo punto imposible la contaminación de las aguas puras.

Se prohíbe el empleo de retretes comunes a varias familias.

Artículo 63. Las viviendas dispondrán, cuando sea posible, de agua potable, situada en el interior de las casas, alejada de toda contaminación.

A este efecto, los depósitos, pozos, y aljibes y canalizaciones se construirán con materiales impermeables y a cubierto de los rayos solares, así como las fosas sépticas, lavaderos, depósitos y conducciones de aguas sucias y depósitos de inmundicias y materias orgánicas e insalubres de todas clases.

Para cocción de alimentos, bebidas, lavados, limpiezas, retretes y demás necesidades, se considerará como mínimo de dotación la de 50 litros de agua por persona y por día. En casos de escasez, que apreciarán las Juntas de casas baratas, se admitirán menores dotaciones de agua.

Artículo 64. Para la ventilación artificial, o bien para la natural, en la que intervienen de modo eficaz la dis-

tribución, dimensiones y disposición de los vanos, se tendrá en cuenta que la renovación del aire interior de las habitaciones es más necesaria e interesante que la cubicación grande de éstas.

La suma de la superficie de los huecos destinados a dar luz y ventilación a cada habitación deberá ser, como mínimo, un sexto de la superficie de la planta de aquella.

Estos coeficientes podrán ser modificados si las costumbres y circunstancias locales lo aconsejan.

Cuando sea necesario activar la ventilación natural, por ser poco eficaz, se adoptará un procedimiento de ventilación artificial de instalación y mantenimientos fáciles y económicos, tales como conductos, registros, chimeneas de aspiración de aire viciado, dobles vidrios y otras clases de entrada de aire puro.

C) Casas colectivas.

Artículo 65. El grupo de casas colectivas se entienden incluidas las casas con varios cuartos para ser alquilados a diferentes familias; las construcciones destinadas a proporcionar albergue a trabajadores de tránsito; las destinadas, en las grandes ciudades, al alojamiento de personas solas que no las utilicen más que para dormir (casas de dormir), y, en general, todas aquellas edificaciones que, a juicio del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales puedan asimilarse a las comprendidas en los casos anteriores.

Artículo 66. Al hacer la distribución general del solar para la construcción de una casa colectiva, se procederá en forma tal que el 25 por 100 de la superficie total esté destinado a patios y patinillos. Estos últimos no tendrán superficie menor de 12 metros cuadrados, sin dejar rincones, perjudiciales desde el punto de vista higiénico.

Los grandes patios, en las casas de más de tres plantas o pisos, se situarán en forma que lindén con las vías públicas por alguno de sus lados, evitando el confinamiento perjudicial del aire.

Si las casas colectivas tuvieran altura mayor de 20 metros, la superficie descubierta se aumentará proporcionalmente a la altura.

Artículo 67. Las casas colectivas cumplirán las condiciones establecidas para la casa barata familiar, con las modificaciones que en este apartado se hacen.

Artículo 68. Al construir una casa colectiva de más de tres plantas, se utilizará un sistema de construcción y materiales que produzcan como resultado un conjunto incombustible, especialmente en las escaleras y cubiertas.

Las escaleras y pasillos de comunicación general serán lo suficientemente amplios para facilitar la evacuación del inmueble en caso de siniestro, y las puertas deberán estar articuladas en el sentido más conveniente para estos casos. Ningún cuarto estará alejado más de 25 metros de la escalera de acceso. Las caías de las escaleras estarán obligatoriamente iluminadas lateral y directamente.

No se limitará el número de vi-

viendas que puedan contener estas casas colectivas.

Artículo 69. La altura total de una casa colectiva de más de tres plantas no será en ningún caso mayor que el ancho de la calle. Si excediera de 25 metros, tendrá que cumplir las condiciones especiales que se dicten en cada caso.

Cuando los pisos sean más de cuatro, se instalarán uno o varios ascensores en locales especiales y en comunicación con las escaleras, pero nunca en el ojo de éstas.

El límite máximo de altura será el que marquen las Ordenanzas municipales.

Artículo 70. Las casas colectivas estarán alejadas de cuarteles, hospitales, etc.

Es indispensable, en todos los casos, que la casa colectiva esté dotada de agua potable en todos los pisos y en cada cuarto. La dotación mínima será de 50 litros por día y por persona.

La suma de superficie de los huecos destinados a dar luz y ventilación a cada habitación podrá reducirse, en el último piso de las casas de más de tres plantas, a un octavo de la planta de éste.

Artículo 71. En las casas colectivas, donde habiten más de 15 vecinos, habrá cuartos de baños o instalaciones de duchas en número suficiente para satisfacer la necesidad de todos los inquilinos. Estarán dotados de agua corriente caliente y fría.

Artículo 72. En las casas de dormir podrá haber dormitorios con una capacidad máxima para diez personas. Su capacidad cúbica no será inferior a 20 metros por persona. Sus paramentos estarán estucados, el pavimento será impermeable, y los huecos se dispondrán en forma que pueda hacerse ventilación rápida y eficazmente; deberá procurarse que los rayos del sol bañen la mayor parte del interior del local. En habitaciones próximas, e instalados con agua abundante, existirán lavabos y duchas para uso de las personas que pernocten en la casa.

Si el edificio hubiera de ser utilizado por personas de distinto sexo, se establecerá la debida separación.

Artículo 73. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá ampliar el programa de las casas colectivas, según la importancia de éstas, exigiendo determinadas dependencias y dimensiones, e igualmente, en caso de duda, determinar el carácter de la casa colectiva.

Podrá igualmente fijar en cada caso los programas de las casas baratas colectivas, no reglamentadas especialmente en este apartado.

Artículo 74. Los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas, etcétera, que sean accesorios o formen parte de una casa colectiva, así como las casas que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo, para estar comprendidos dentro de los beneficios de la ley, habrán de reunir, además de las condiciones que impone este Reglamento, las de solidez e higiene que se exijan en toda construcción en general, y en relación muy especial-

mente con el fin a que se destinen y con los servicios que en los mismos hayan de realizarse.

Las anteriores condiciones se apreciarán en cada caso al resolver sobre la aprobación de los proyectos formulados en solicitud de calificación de casa barata.

Artículo 75. El cuarto-habitación del guarda o encargado del orden dentro de la casa barata colectiva estará situado en lugar desde el cual pueda ejercer su vigilancia lo más directamente posible, y dentro de él, o muy cerca, se colocarán las llaves de paso de agua para cortar inundaciones, bombas de riego o de incendio, o extintores, si los hubiere, etc.

Artículo 76. En las grandes casas colectivas se dispondrán dos piezas convenientemente situadas en cuanto a su fácil acceso y debido aislamiento, revestidas de estuco al fuego, y con pavimento impermeable, al objeto de velar cadáveres y recibir las visitas de duelo. La capacidad de cada una de ellas no podrá ser menor de 30 metros cúbicos.

D) Grupos de casas y ciudades satélite.

Artículo 77. Se entenderá por grupo de casas baratas la reunión de éstas, situadas en tal forma, con relación a las vías públicas colindantes, que tengan fácil acceso desde éstas, sin necesidad de construir calles ni ejecutar obras especiales de urbanización.

Salvo en casos muy justificados, no se autorizará la construcción de un grupo a menos de 50 metros de distancia de otro.

Se considerará como ciudades satélite de casas baratas la reunión de estos edificios que, aun dependiendo administrativamente de un núcleo de población, por su número e importancia, por ocupar un espacio considerable de terreno, por requerir obras especiales de urbanización, como trazado de calles, circulación, distribución de manzanas y desagües, necesitan establecer servicios colectivos para responder a las exigencias de la higiene, cultura, cooperación, recreo, medios de comunicación, etc., de sus habitantes.

Estas condiciones, que habrán de concurrir, en su mayor parte, en los grupos de casas baratas y ciudades satélite, serán apreciadas en cada caso, para la determinación de su carácter de tales, por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al conceder la aprobación de los terrenos o la calificación condicional de casa barata.

Artículo 78. Las ciudades satélite sólo podrán edificarse donde los terrenos sean económicos y estén próximos a grandes arterias de circulación o a los grandes centros de trabajo.

No se permitirá la construcción de una ciudad satélite en terrenos que no estén provistos de agua potable abundante y de fácil desagüe. La cantidad mínima de agua será diariamente de 50 litros por persona.

Artículo 79. Será obligatorio para las autoridades competentes hacer las obras de urbanización indispensables para el buen servicio de aquellos gru-

pos, salvo el caso de que los terrenos estén situados dentro del plan municipal de urbanización, debidamente aprobado, en el cual aquellas obras serán obligatorias para los Ayuntamientos.

Artículo 80. Las ciudades satélite de casas baratas próximas a poblaciones donde exista alcantarillado tendrán también el suyo, que se unirá con aquél.

Si no lo hubiera, o la ciudad satélite estuviera aislada, se adoptará en todo caso un sistema de desagüe o de saneamiento aislado o colectivo.

Artículo 81. Las casas que formen un grupo o ciudad satélite deberán reunir, cada una aisladamente, las condiciones generales de la casa barata familiar que determina este Reglamento, y dentro del perímetro general de la barriada no será necesario atender a las condiciones de las Ordenanzas municipales correspondientes.

Cuando una edificación o grupo de la barriada se proyecte aislado de otra dentro de ella, la distancia entre ambas edificaciones no será menor de seis metros.

Artículo 82. No se admitirán en las ciudades satélites de casas baratas grupos de casas familiares, unidas unas a otras, en los que se alberguen más de cuarenta familias.

Artículo 83. El trazado de las calles se ajustará en lo posible al terreno para hacer el menor movimiento de tierras, siempre dentro de las pendientes máximas y perfiles permitidos por este Reglamento.

Las calles de las ciudades satélites de casas baratas serán principales y adyacentes: sus anchos serán, en general, 15 y 10 metros, respectivamente.

Se permitirán senderos de distribución, para el interior y mejor aprovechamiento de las manzanas, y su ancho mínimo será de 3 metros.

Las construcciones estarán alejadas de estos senderos 3,50 metros, por lo menos, e igualmente se separarán seis metros de los linderos del terreno con otras propiedades particulares.

Artículo 84. Las calles principales tendrán dos andenes laterales; el ancho de cada uno será la cuarta parte de la calle. La calzada, en su perfil transversal, será curva, para la recogida de las aguas en las cunetas laterales.

En las calles adyacentes, el ancho de las aceras guardará, respecto al ancho de la calle, la misma proporción, y la calzada podrá recoger aguas en su eje.

En los senderos, donde no podrá haber nunca tránsito rodado, no se establecerá distinción entre andenes y calzadas.

En casos especiales, en que las calles tengan desniveles, o lindén con ríos, cuneteras, ferrocarriles, canales, etc., se permitirán perfiles transversales especiales, que se razonarán debidamente en la correspondiente Memoria.

En las localidades montañosas se permitirá que la pendiente de las calles principales llegue hasta el 5 por 100, y en las calles adyacentes y senderos, hasta el 13 por 100, instalando escaleras si fuera preciso.

Si el terreno tuviera poco desnivel, ninguna de las calles citadas tendrá menos pendiente de 0,50 por 100.

Artículo 85. Las manzanas resultantes, después del trazado de las vías, se parcelarán convenientemente, excepto los espacios destinados a campos de recreo, escuelas, etc., destinando una parcela para cada una de las casas familiares de tal forma que la superficie edificada no exceda del 25 por 100 de la parcela total.

Estas parcelas se separarán entre sí por medio de alambradas, empalizadas u otros medios sencillos y económicos.

Artículo 86. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, podrá autorizar otras dimensiones y formas para calles, perfiles, rasantes, etcétera, cuando las características climatológicas así lo aconsejen.

Artículo 87. Las disposiciones municipales que se opongan a lo prescrito en este Reglamento respecto a la estructura, disposición y forma de las ciudades satélites de casas baratas se entenderán derogadas pero no así las que se refieren a policía urbana, siempre que alcancen a las personas y no a las casas.

Artículo 88. En las ciudades satélites de casas baratas podrán autorizarse, en los edificios destinados a servicios especiales, mayor número de pisos de los permitidos para la casa familiar aislada, sin perjuicio de lo limitado en los artículos anteriores respecto a las casas colectivas.

Artículo 89. Las ciudades satélites de casas baratas tendrán obligatoriamente en su programa campos de recreo para niños y para adultos y casas de baños; y, si fuera importante, se permitirá, y el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá exigir, la existencia de áreas libres, parques arbolados, pabellones de administración, de enseñanza, de reunión, biblioteca, casa cuna, dispensario, puesto de incendios y de socorro y otras análogas.

El número e importancia de los edificios a que se refiere este artículo dependerá de la situación y extensión de la ciudad satélite proyectada y de su proximidad a lugares donde existan edificios análogos.

Cuando las casas que constituyan un grupo o ciudad satélite no cuenten con instalaciones de baño para cada familia, habrán de tener un servicio general de baños y duchas que pueda ser utilizado por los habitantes de dichas casas o cuartos, siempre que esto sea posible, teniendo en cuenta las condiciones especiales de la localidad.

Artículo 90. Los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas, cooperativas de consumo, que sean accesorios de un grupo de casas baratas o ciudad satélite, para estar comprendidos dentro de los beneficios de la ley, aparte de las demás condiciones que impone este Reglamento, habrán de reunir las condiciones estéticas, de solidez e higiene que se exigen a toda construcción en general, y en relación muy especialmente con el fin a que se destinan.

Las anteriores condiciones se apreciarán en cada caso al resolver sobre la aprobación de los proyectos formulados en solicitud de calificación de casa barata.

Artículo 91. Se permitirá dentro

de estos grupos o ciudades satélites la construcción, con arreglo al este Reglamento, de casas colectivas, siempre que estén separadas de cualquier otra construcción en los alrededores, por una distancia igual a la altura total de aquéllas.

E) Prescripciones generales.

Artículo 92. Cualquier modificación que se tratase de introducir en los proyectos aprobados para la construcción de casas baratas (familiares, colectivas, grupos o ciudades satélites) se tramitará en la misma forma que si se tratara de construcción nueva. El incumplimiento de este precepto, si la modificación fuera de importancia, podrá acarrear la anulación de la calificación provisional concedida.

Artículo 93. Se tendrá en cuenta al trazar los proyectos de casa barata, que, sin prescindir por ello del aspecto estético de edificaciones serán desechados todos aquellos proyectos en que, por el empleo de materiales de excesivo precio o por tener estructuras complicadas, se aumente el costo de la obra de modo innecesario.

Artículo 94. Los sistemas y detalles de construcción son de la iniciativa de los Arquitectos y Peritos que proyecten las casas, los cuales adoptarán en cada caso los procedimientos más convenientes, dentro de la economía.

Esta se obtendrá empleando fábricas y entramados de sencilla construcción y aprovechando hábilmente los materiales que brinde la localidad; pero no ha de imponerse la economía hasta el punto de que carezca la obra de las garantías de solidez y duración compatibles con la reducción razonable de los gastos de construcción y mantenimiento, ni ha de olvidarse tampoco que, para los efectos sociales, el concepto de casa barata no puede desligarse del de casa higiénica.

Artículo 95. Cuando la orientación de las fachadas no esté subordinada a alineaciones impuestas por Ordenanzas municipales, y, aun en este caso, cuando haya libertad para la elección de la exposición de las fachadas principales, se adoptará la más conveniente, según el clima de cada localidad, a fin de conseguir en el mayor grado posible aire, luz y soleamiento para las habitaciones, y evitar el efecto nocivo de los vientos reinantes, en su acción higrométrica, calorífica y como transportadores de humos, gases, malos olores y gérmenes de enfermedades.

Artículo 96. Para conciliar la higiene, sencillez y economía, se evitará el empleo de molduras y decoraciones en el interior de las habitaciones, y se recordará el encastre de paramentos y techos, a fin de no crear depósitos de polvo y microbios.

Los enlucidos interiores serán de pinturas o estuco, que admiten lavado o de encaladura, fácilmente renovables, y los pavimentos de material higiénico y económico, según las localidades.

Artículo 97. Se dispondrá la distribución interior, exigiendo que no haya habitaciones en las que el aire y la luz no puedan entrar directamente, es decir, que necesariamente tendrán huecos a fachadas o rancias. Esta obra

eripción se exigirá con todo rigor para los dormitorios, especialmente los situados en planta baja y solamente se admitirán excepciones para pequeños cuartos roperos o destinados a usos accesorios semejantes, y para los pasillos en que sea difícil cumplir esta condición.

Artículo 98. Ha de procurarse que, por resultado de una buena distribución, combinada con la situación adecuada y amplitud conveniente de ventanas y balcones, se lleve al interior de las viviendas la mayor cantidad posible de aire, luz y rayos de sol, cuya acción microbicida tanto influye en las condiciones de salubridad de aquéllas.

Artículo 99. Han de tomarse las precauciones convenientes contra incendios, en la construcción de hogares, cocinas, chimeneas, subidas de humo, etcétera.

Artículo 100. Cuando las casas baratas lindan con las vías públicas, dentro de un recinto urbanizado, se sujetarán en sus alturas, salientes y vuelos, a lo que dispongan las Ordenanzas municipales de los diferentes lugares, si existieren.

Si no estuvieran situadas inmediatas a dichas vías públicas, sólo deberán cumplir las prescripciones que en este Reglamento se determinan.

Artículo 101. Si la casa barata familiar, colectiva o en barriada, lindase con la vía pública, los constructores deberán sujetarse a los planos de las alineaciones y rasantes aprobados por los Ayuntamientos.

Artículo 102. Deberá atenderse también a lo que prescriben las Ordenanzas municipales en materia de higiene que no sea contrario a lo que este Reglamento consigna e incompatible con la cualidad de casa barata que ha de tener la construcción.

Artículo 103. Las casas construidas, en construcción o en proyecto, que hayan obtenido calificación condicional o definitiva de casa barata, al amparo de la ley de 1911, habrán de cumplir las condiciones marcadas en el Reglamento para la aplicación de dicha ley y en los proyectos que fueron aprobados al concederles la calificación de casa barata, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la ley.

Artículo 104. Las casas donadas, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.º adicional de la ley, habrán de reunir las condiciones de higiene necesarias para albergar debidamente a las personas que hayan de habitarlas.

En cada caso se examinará si cumplen estas condiciones, procurando que, en general y con las naturales excepciones, reúnan las marcadas en este Reglamento para las casas familiares.

Artículo 105. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá permitir la alteración de algunas de las condiciones exigidas en este capítulo, en lo que hace referencia a las condiciones higiénicas y de la construcción.

Artículo 106. Las Juntas de Casas baratas podrán pedir a los Alcaldes, y éstos habrán de facilitarlos gratuitamente, los datos que obren en los Laboratorios municipales relativos a los estudios por éstos verificados y datos recogidos sobre la naturaleza del terreno dentro del término municipal, poro-

sidad, composición, permeabilidad al agua y a los gases, composición del aire intermedio, profundidad de la capa de agua subterránea, termalidad, proporción y clases de las bacterias que en él se encuentran.

Del mismo modo, y por igual conducto, suministrarán en los Laboratorios municipales a las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales los análisis químicos y microbiológicos de las aguas de alimentación de la población y de las que dichas Juntas o Institutos les remitan.

En el caso de no existir estos Laboratorios o de que carezcan de algunos de estos datos, podrán las Juntas solicitar para estos efectos, por conducto del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, los servicios gratuitos de Laboratorios oficiales.

Este precepto se hará extensivo a los Laboratorios de ensayo de materiales, con relación a los análisis y ensayos.

De estos datos adquiridos, como de todos los de carácter local, referentes a las condiciones higiénicas aplicables a la construcción de casas baratas, remitirán noticias las Juntas de fomento al Instituto de Reformas Sociales.

CAPÍTULO II

DE LA APROBACION DE LOS TERRENOS Y DE LA CALIFICACION DE CASA BARATA

Sección 1.ª—De la aprobación de los terrenos.

Art. 107. Para obtener la declaración de que los terrenos donde se pretenda construir casas baratas reúnan las condiciones fijadas en el capítulo I de este Reglamento, será necesario solicitar el reconocimiento de los mismos ante la Junta de Casas baratas correspondiente, y si no existiera ésta en la localidad respectiva, ante el Instituto de Reformas Sociales, y obtener del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria la Real orden de aprobación de los mismos.

A la solicitud de aprobación de un terreno se acompañarán los siguientes documentos:

1.º El plano del terreno, en el que se dibujarán las curvas de nivel, si fuera muy amplio y accidentado, las vías circundantes, accidentes esenciales del terreno, grandes edificios y demás circunstancias que sirvan para señalar exactamente su emplazamiento.

Se indicarán en él los nombres de los propietarios de fincas colindantes y tendrá una escala proporcionada a su extensión, además de estar acotado y orientado.

2.º Memoria descriptiva de las condiciones del terreno, en relación con las exigidas por este Reglamento expresando especialmente la facilidad o dificultad de la tráfida de aguas, si existe, y la dificultad de la red de desagües.

3.º Relación de las condiciones económicas del terreno, justificando el precio total de adquisición, o, en otro caso, la valoración que se dé al mismo, conforme a lo determinado en el art. 29 con los oportunos comprobantes, comparando estos precios con otros análogos en la localidad, y

cuantos datos, a juicio del interesado, presenten algún interés acerca de esta materia.

4.º Especificación del fin a que está destinado el terreno y de los tipos de construcción que en él se proyecten, indicando si han de ser casas familiares o colectivas, si se trata de un grupo o de una ciudad satélite, y si las casas han de darse en alquiler, o gratuitamente, a plazo, o en venta a plazos o al contado.

5.º Si el reconocimiento del terreno no se realizase a petición del propietario que pretenda construir casas baratas en el mismo, se acompañarán los documentos que acrediten que es de su pertenencia y que está inscrito a su nombre en el Registro de la propiedad.

Si el reconocimiento del terreno se solicitase por el que pretenda adquirirlo para construir en él casas baratas, se acompañará el contrato correspondiente de compromiso de compra.

De los documentos señalados bajo los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º se acompañarán a la petición cuatro ejemplares, y los correspondientes a los 1.º, 2.º, 3.º vendrán suscritos por un facultativo legalmente autorizado.

Los documentos a que se refiere el número 5.º se presentarán originales y acompañados de sus copias. La Junta de Casas baratas o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, realizará el cotejo de dichas copias con los originales, y si están conformes, extenderá una diligencia en ellas, haciéndolo constar así, y devolverá los originales al interesado.

Art. 108. La Junta de Casas baratas, o el Instituto de Reformas Sociales, practicará, por medio de la persona o Autoridad que designe, el oportuno reconocimiento del terreno, de que se trate, y si se comprueba que éste reúne las condiciones técnicas, económicas y jurídicas exigidas en el capítulo I de este Reglamento, procederá a emitir el oportuno informe, favorable a la aprobación de dicho terreno, y remitirá la instancia con dos copias del informe y de los documentos a que se refieren los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 5.º del artículo anterior, al Instituto de Reformas Sociales, quien, a su vez, examinará la petición y formulará, si hubiere lugar a ello, las oportunas observaciones y reparos. Se remitirá con el informe del Instituto de Reformas Sociales, una de las instancias y una copia del informe de la Junta, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien resolverá, dictando la Real orden correspondiente, a los efectos de lo determinado en el art. 27 de la Ley.

Art. 109. En la Real orden de aprobación de los terrenos se harán constar las particularidades de los mismos, para que puedan identificarse, y los derechos y deberes que dimanen de la aprobación. Se hará constar esta aprobación y la fecha de la misma en la copia de los documentos que quedará archivada en el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

La Real orden se dirigirá al Ins-

tituto de Reformas Sociales, en donde a su vez se extenderá la oportuna nota de las copias de los documentos que obren en su poder. El Instituto expedirá dos certificaciones de la Real orden de calificación, que serán remitidas a la Junta de Casas baratas, quien entregará una de ellas al interesado, y hará constar la aprobación en las copias de los documentos que obren en su poder, entregando un ejemplar de ellos a los interesados, excepto del documento a que se refiere el número 5.º, y archivará el otro ejemplar de los mismos igualmente anotado y la certificación de la Real orden correspondiente.

Si no existiera Junta de Casas baratas en la localidad, será sustituida en sus funciones por el Instituto de Reformas Sociales.

La certificación de la Real orden de aprobación del terreno se inscribirá en el Registro de la propiedad, especificando, con el consentimiento del propietario, que la finca queda afectada a la devolución del importe de los impuestos, contribuciones y arbitrios de los cuales hayan sido declarados exentos los actos y contratos relativos al mismo terreno y a los edificios que sobre él se construyan, cuando por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria se obligase a dicha devolución, en los casos señalados en este Reglamento.

Art. 110. Si los terrenos no reúnen las condiciones a que se ha hecho referencia en los artículos anteriores, se acordará por la Junta, o por el Instituto, en su defecto, la obra que se estime necesario realizar para el saneamiento e higiene de los mismos y los demás reparos que sea preciso formular; no concediéndose la aprobación de los terrenos hasta que dichas obras estén realizadas o corregidos los reparos, y si se comprueba que los terrenos, tanto en este aspecto como en el económico y jurídico, son aptos para la construcción de casas baratas.

En el caso de que no sea posible realizar dichas obras, o que la condición, situación, precio, etc., de los terrenos, se opongan a la construcción en ellos, en debida forma, de las casas baratas; que en los mismos se proyecte construir, se emitirá el oportuno informe y se hará constar la negativa en los aludidos documentos.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria en el plazo de un mes, quien resolverá oyendo al Instituto de Reformas Sociales. Contra la Real orden resolutoria no se admitirá recurso alguno.

Artículo 111. La Real orden de aprobación de los terrenos quedará sin efecto en los casos siguientes:

1.º A petición de la persona a cuyo favor se hubiese obtenido la aprobación, formulándose aquélla ante la Junta de Casas baratas correspondiente o el Instituto de Reformas Sociales, en su caso, quien la elevará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, con el oportuno informe para su resolución.

2.º Cuando seis meses después de haber obtenido la aprobación, el propietario de unos terrenos no hubiese formulado la petición de calificación

condicional de casa barata a favor de las que pretenda edificar en dichos terrenos.

3.º Cuando, transcurrido un año a partir de la fecha de haber obtenido la Real orden de calificación condicional, no hubiera realizado obras de importancia para preparación de la edificación o la edificación misma de las casas.

La Junta de Casas baratas correspondiente, o en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, apreciarán si las obras realizadas tienen la importancia suficiente para conceptuar que no deben aplicarse a ellas los preceptos contenidos en el párrafo anterior.

4.º Cuando, con arreglo a los preceptos de la ley y del este Reglamento, se retire la calificación condicional o definitiva de casa barata de las casas en proyecto, en construcción o construidas en dichos terrenos.

5.º Cuando se retire la aprobación a los terrenos por no cumplirse en ellos las condiciones prescritas en la ley y en este Reglamento.

En casos especiales, debidamente justificados, podrá acordarse la ampliación de los plazos mencionados en los apartados segundo y tercero.

Todos estos casos se resolverán de Real orden (por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y la certificación de la Real orden se presentará en el Registro de la Propiedad para cancelar la inscripción que hubiera producido la disposición aprobatoria de los terrenos, previo cumplimiento de las obligaciones y aplicación de las sanciones a que hubiere habido lugar.

Artículo 112. La aprobación de los terrenos, a los efectos de la aplicación de los artículos 38, 44 y 45 de la ley se podrá realizar conjuntamente al dictarse las oportunas disposiciones de aprobación de los proyectos de los Ayuntamientos o de las peticiones de expropiación de Corporaciones Oficiales, Sociedades de todas clases y particulares.

En dichas disposiciones se detallará todo lo que haga referencia a la aprobación de los terrenos y sus efectos y a los casos en que cesare dicha aprobación. El Real decreto de aprobación se anotará en el Registro de la Propiedad por lo que se refiere a cada finca, tan pronto como quede terminado el expediente de expropiación de cada una.

Artículo 113. Las aprobaciones de terrenos realizadas antes de la publicación de este Reglamento se reputarán válidas. Sin embargo, si se pretendiera acogerse a los beneficios de concesión de préstamos, garantía de renta para las construcciones que en ellos se efectúen u obtener el beneficio de abono de parte de los intereses de préstamo o de obligaciones, será necesario solicitar nueva aprobación en la forma determinada en los artículos anteriores.

Se realizará una revisión de las aprobaciones concedidas hasta la fecha de la publicación de este Reglamento, a los efectos de comprobar el estado de los proyectos y de las construcciones, para anular, si procede, las aprobaciones y derechos concedidos.

Sección 2.ª.—De la calificación condicional de casa barata.

Artículo 114. Los que pretendan utilizar para la edificación de casas

baratas procedimientos nuevos o especiales de construcción y deseen conocer el dictamen del Instituto acerca de si estos procedimientos, por los sistemas de construcción y materiales que se empleen, podrán ser aceptados para la edificación de casas baratas, solicitarán del Instituto de Reformas Sociales el oportuno informe, a cuyo efecto habrán de acompañar a la petición todos los datos y elementos de juicio que se estimen necesarios, y, aun en ciertos casos, muestras de los materiales que hayan de entrar en este género de edificaciones, para que se realicen los oportunos análisis.

El dictamen del Instituto se referirá tan sólo a si los nuevos procedimientos de construcción pueden ofrecer, en general, todas las garantías y condiciones que para las casas baratas se exigen en este Reglamento, sin que esto prejuzgue la propuesta que se formule concretamente en cada caso, cuando se solicite la calificación condicional de casa barata, que habrá de obtenerse siempre con arreglo a los preceptos de este capítulo y acomodarse además a las características de la localidad donde la construcción haya de realizarse y a las condiciones especiales del terreno.

Artículo 115. La calificación de casa barata podrá ser condicional o definitiva.

La calificación condicional se concederá a las casas en proyecto que se acomoden y cumplan las condiciones económicas, jurídicas, constructivas e higiénicas que preceptúa la ley y este Reglamento.

La calificación definitiva se concederá a las casas ya construidas cuyos proyectos hayan obtenido previamente la calificación de condicional, y hayan cumplido con las condiciones fijadas en los capítulos I y II de este Reglamento.

Artículo 116. La tramitación que habrá de darse a las peticiones de los particulares, Sociedades y Corporaciones que soliciten la calificación condicional de casa barata, sea cualquiera la construcción que se proyecte realizar, será la siguiente:

Se dirigirá una solicitud al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria por conducto del Presidente de la Junta de Casas baratas correspondiente, y si no existiera este organismo, del Presidente del Instituto de Reformas Sociales. En esta solicitud se hará constar de una manera clara y precisa la petición que interese al solicitante, determinando con toda exactitud la finca y acreditando, cuando se trate de una Sociedad, que sus Estatutos han sido debidamente aprobados, a los efectos del artículo 73 de la ley.

Con estas instancias se presentarán, por cuadruplicado, los siguientes documentos, que deberán ir suscritos en lo que se refiere a las condiciones constructivas e higiénicas, por un facultativo legalmente autorizado:

1.º Proyecto de construcción, que se compondrá de las partes siguientes:

a) Plano, a una escala de 1 por 100, de cada una de las diferentes plantas del edificio que se proyecte, de sección y techados, en forma que se pueda apreciar en ellos si se cumplen las condiciones que exige este Reglamento en la materia;

b) Memoria descriptiva de las obras, suficientemente detallada, para

que se especifiquen en ella todas aquellas condiciones que no pueden hacerse constar debidamente en los planos, entre ellas las referentes a los materiales y sistema de construcción;

c) Presupuesto detallado, compuesto de estado de mediciones, cuadro de precios de cada una de las unidades de obra, presupuesto general y resumen de éste.

En el presupuesto se harán constar los precios de jornales y materiales y relativa, valor de los terrenos, 3 por 100 de imprevistos y cuantos gastos hayan de hacerse en la construcción.

Quando se trate de casas que pretendan acogerse al beneficio de los préstamos hechos por el Estado o al de garantía de renta, se consignarán, además de los datos solicitados anteriormente, los gastos que ocasione la dirección y descomposición de los precios de las unidades de obra;

d) Determinación en el plano del terreno y de la colocación en el mismo de la edificación y servicios.

Quando el proyecto se refiera a un grupo de casas o ciudades satélites, los documentos a que antes se ha hecho referencia en este artículo se presentarán para cada uno de los tipos distintos de construcciones, y, además, los siguientes planos especiales, referentes a la urbanización proyectada:

Planos del conjunto, con curvas de nivel y trazado de calles;

Planos del trazado de la barriada, acotando anchos de calle, largos, ángulos de encuentro, radios de curvas y determinando en dichos planos la situación de las edificaciones, servicios, parques, escuelas, etc., que se proyectan;

Perfiles longitudinales y transversales de cada calle en particular, indicando la red de aguas potables y desagües;

Memoria descriptiva razonando el trazado proyectado, rasantes, pendientes, perfiles, etc., etc.

2.º Indicación de los terrenos donde se ha de realizar la construcción o construcciones, que precisamente habrán de estar aprobados por Real orden, a los efectos de este Reglamento, o, en otro caso, se tramitará y acompañará a la solicitud de calificación la petición de reconocimiento y aprobación de los terrenos con los requisitos que se señalan en el artículo 107 de este Reglamento.

3.º Especificación del destino a que se dedique la casa o casas, indicando el precio que se le asigne, si es para la venta al contado, y si lo fuera a plazos, se expresará la forma de pago y las cuotas que habrán de satisfacerse, tanto en concepto de amortización como de pago de intereses; si a censo, las condiciones pactadas, y si gratuitamente, la forma de la cesión.

Si se tratase de casas para dadas en alquiler, se acompañará también la relación detallada del que corresponda a cada cuarto.

4.º Indicación del plazo o plazos en que se proyecte realizar la construcción, expresando, si se trata de varias casas, cuáles han de comenzarse antes, y del plan financiero del particular o entidad constructora, tanto para la construcción como para la venta o alquiler de las casas.

5.º Forma de auxilio del Estado que se pretenda alcanzar a favor de las construcciones, préstamo, garantía

de interés abono de parte de intereses de préstamos y obligaciones, y subvención directa, o, en otro caso, la manifestación de que solamente se pretende alcanzar las exenciones tributarias.

6.º Bases para la venta o arrendamiento en su caso.

Artículo 117. La Junta de Casas baratas correspondiente, o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, examinará la petición, y si se omitiese en ella alguno de los requisitos antes exigidos, o no se cumpliera con las condiciones que determina la ley y este Reglamento y se comunicarán los reparos a los interesados, a fin de que puedan subsanar los defectos encontrados, concediéndoles para ello un plazo prudencial, dentro del cual habrán de remitir nuevos ejemplares de los planos o documentos corregidos.

Si, transcurrido este plazo, no se hubieran subsanado los defectos señalados, la Junta, salvo casos especiales y justificados, en que podrá ampliar el plazo, dará por caducada la instancia, y lo comunicará al interesado, al cual podrá alzarse de este acuerdo en el plazo de un mes ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien resolverá oyendo al Instituto de Reformas Sociales. Contra esta resolución no se dará recurso alguno.

Si en el expediente se cumplieran todos los requisitos de la ley y de este Reglamento o si se hubieran subsanado todos los defectos advertidos, la Junta emitirá el correspondiente informe razonado, y remitirá la solicitud, con dos ejemplares de todos los documentos que se acompañen, al Instituto.

Este examinará toda la documentación, e indicará a la Junta los defectos que encuentre para que sean debidamente subsanados, y marcará para ello un plazo prudencial. Cumplidos estos trámites, o transcurrido que sea el plazo, emitirá su informe razonado, y lo remitirá, en unión de un ejemplar de los documentos correspondientes, al Ministro, para su resolución.

Artículo 118. La calificación condicional de casa barata, o su denegación, será objeto de una Real orden, en la que se harán constar todas las particularidades a que la concesión o denegación se refiera, y, en caso de concesión, la indicación de los terrenos donde las edificaciones hayan de realizarse, haciendo referencia a la Real orden de aprobación de los mismos. Se hará constar asimismo la concesión o denegación y la fecha de la Real orden en la copia de los documentos que obren en poder del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y quedarán archivados en dicho Ministerio. Contra la Real orden de concesión o denegación de calificación condicional no se dará recurso alguno.

La Real orden se dirigirá al Instituto de Reformas Sociales, donde a su vez se extenderá la oportuna nota en la copia que obre en su poder, y expedirá dos certificaciones de la Real orden de calificación, que se remitirá a la Junta de Casas baratas correspondiente, quien entregará una de ellas al interesado y archivará la otra, haciendo constar, a su vez, la correspondiente nota de aprobación o denegación en las dos copias de los documentos que obren en su poder, de las cuales entregará un ejemplar al interesado y archivará el otro a los efectos oportunos.

Si no existiera Junta de Casas baratas en la localidad, será sustituida en estas funciones por el Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 119. Los particulares o Sociedades a cuyo nombre haya sido expedida la Real orden de calificación condicional habrán de dar aviso a la Junta de Casas baratas correspondiente, o en su defecto, al Instituto de Reformas Sociales, con diez días de anticipación, por lo menos, al comienzo de las obras, de cuando éstas vayan a dar principio. Igualmente habrá de notificarse la interrupción de las mismas cuando esto suceda, y las causas que la hayan motivado, así como la época en que hayan de reanudar y la terminación de las mismas.

Si las obras no dieran comienzo en el plazo de un año a contar de la fecha de la Real orden de calificación condicional, quedará ésta sin efecto.

La Junta de Casas baratas correspondiente, o el Instituto de Reformas Sociales, apreciará si las obras realizadas tienen la importancia suficiente para conceptuar que no debe de aplicarse lo dispuesto en el párrafo anterior.

También quedará sin efecto la Real orden de calificación si las edificaciones no se construyen en los plazos indicados en el proyecto. En casos especiales, y debidamente justificados, podrán ampliarse estos plazos.

Las Juntas de Casas baratas y el Instituto de Reformas Sociales inspeccionarán y vigilarán las obras y construcciones, para lo cual los constructores concederán a quienes hayan de practicar este servicio todas las facilidades y elementos necesarios para comprobar las condiciones de ejecución, y si ésta se ajusta y está conforme con el proyecto aprobado.

Si se incumpliera alguno de los preceptos antes mencionados o la construcción no se ajustase al proyecto aprobado, las Juntas de Casas baratas, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, o éste, en su defecto, propondrán al Ministro la suspensión de la calificación de casa barata y de los beneficios a ella anejos. Una vez subsanados los defectos encontrados en el plazo que se señala, se rehabilitará la calificación concedida, y, en otro caso, se declarará retirada dicha calificación.

Todo ello sin perjuicio de las oportunas sanciones que se impongan, de conformidad con las prescripciones de la ley y de este Reglamento.

Artículo 120. Para la solicitud de calificación condicional de los edificios que proyecten construir las instituciones sociales de readaptación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo, se seguirá la misma tramitación determinada en los artículos anteriores y se acompañarán a la petición documentos fotográficos a los que exigen los mencionados artículos, así como los relativos al coste e importancia de las mismas, fin a que se destinan, y forma de funcionamiento, etcétera. A este efecto, en cada caso se podrán exigir aquellos datos complementarios que no figuren en la petición y que se estimen necesarios para emitir el informe con un completo conocimiento de causa.

Artículo 121. Cuando en las casas que se construyan para ser alquiladas y respecto de las que se pretenda la calificación condicional, se solicite la exclusión del concepto de barato del piso de tiendas y del principal, se hará constar el valor que representan ambos pisos, en relación con el coste total del inmueble, y la influencia que esta exención tenga en el abaratamiento del precio del alquiler de los demás pisos, así como los demás datos complementarios, en relación con esta materia, para resolver en cada caso.

Artículo 122. Si los particulares o entidades que hayan obtenido calificación condicional de casa barata a favor de algunos proyectos de construcción desearan introducir alguna modificación en éstos, podrán solicitarlo. El procedimiento para conceder o denegar las modificaciones se ajustará a los trámites y requisitos análogos a los marcados para la obtención de calificación condicional de casa barata, dándose igual tramitación a la Real orden que conceda o deniegue dicha petición.

Artículo 123. No se concederá ninguna calificación de casa barata sin que se haya fijado previamente y con arreglo a los requisitos marcados en el capítulo I de este Reglamento el máximo de ingresos que por todos conceptos habrán de disfrutar los beneficiarios de casa barata en la localidad de que se trate.

Artículo 124. Se realizará una revisión de las calificaciones condicionales otorgadas hasta la fecha de la publicación de este Reglamento, para acomodarlas a las disposiciones de la ley y al verdadero coste a que haya resultado la construcción de las casas a que se refieran.

Sección 3.ª—De la calificación definitiva y disposiciones generales.

Artículo 125. Una vez terminada por completo la construcción de una casa barata, no podrá habitarla el constructor, comprador, donatario o inquilino sin que se haya obtenido previamente autorización para ello o la calificación definitiva de casa barata.

Artículo 126. La calificación definitiva se solicitará en forma análoga a la condicional, y en la solicitud se hará constar de una manera clara y precisa: la casa o casas a que se refiera; la población y número de la calle en que haya sido construida, o, en su caso, el número de la parcela del terreno a que corresponda; si se trata de un proyecto que comprendiera varias casas; la fecha de la Real orden de calificación condicional y la de aprobación del terreno donde haya sido construida, y todos aquellos datos que puedan servir para la mejor identificación de la casa.

Si la casa se dedicara a la venta, donación, o a ocuparla su dueño, se indicará el precio definitivo que se le asigne, que no podrá ser superior al aceptado en la calificación condicional, a no ser que entre ésta y la definitiva haya transcurrido un período de tiempo considerable, durante el cual haya tenido la construcción un aumento superior al 5 por 100.

Cuando se trate de una transmisión, ya sea convenida por un particular, ya por una Sociedad constructora o cooperativa, se acompañará también la escritura de venta o de donación, que

habrá de hallarse conforme con las bases incluidas en la calificación condicional. En estos casos habrán de practicarse también las pruebas que este Reglamento determina para acreditar que el adquirente reúne las condiciones exigidas por la ley y el Reglamento, para ser considerado como beneficiario, si no hubiera acreditado anteriormente esta circunstancia.

Si se tratare de la venta a otra Sociedad o particular que no haya de ocupar la casa como beneficiario, se presentará también a la aprobación el contrato que sirva de base a la transmisión.

Si sólo se tratare de un compromiso de venta, se presentará el contrato y se practicarán las pruebas para acreditar que el futuro adquirente reúne las condiciones exigidas a los beneficiados.

Si se tratare de casas que hayan de darse en alquiler, se presentará el modelo de los contratos de arrendamiento y la lista del alquiler que se señale a cada cuarto, y se indicará el número máximo de personas que puedan habitar en cada cuarto; pero no es preciso instruir un expediente de beneficiario cada vez que los cuartos se desalquilen, sin perjuicio de la inspección que se practique cuando se juzgue oportuno, para comprobar que los contratos se ajustan al modelo aprobado y que los inquilinos reúnen las condiciones de beneficiario. El alquiler habrá de ser el fijado al conceder la calificación condicional, a no ser que entre ésta y la definitiva haya transcurrido un período de tiempo considerable, durante el cual haya tenido la construcción un aumento de precio superior al 5 por 100.

En lo sucesivo, no podrá alterarse el alquiler sin la oportuna aprobación del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previa audiencia de la Junta de Casas Baratas respectiva e informe del Instituto de Reformas Sociales.

Los documentos se presentarán por cuadruplicado; las Juntas de Casas Baratas, o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, comprobarán y certificarán que las copias concuerdan con los documentos originales y devolverán éstos a los interesados.

Artículo 127. La Junta de Casas Baratas, o, en su defecto, el Instituto de Reformas Sociales, realizarán todas las comprobaciones que estimen necesarias para cerciorarse de que la construcción se ajusta al proyecto aprobado y de que la capacidad de la casa permite habitar en condiciones higiénicas al número de personas declarado, así como de todos aquellos extremos necesarios para conocer si se han cumplido las disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

A este efecto, tanto las Juntas como el Instituto, podrán solicitar todos los datos complementarios que estimen precisos y formular los correspondientes reparos, concediendo para subsanar los defectos un plazo prudencial.

Cumplidos estos trámites, se emitirá el oportuno informe, razonado, de concesión de calificación definitiva de casa barata, o de propuesta de suspensión, o de retirada de la calificación condicional concedida, y a este informe, que remitirán las Juntas de Casas Baratas al Instituto de Reformas Sociales, se le dará análoga tramitación a la preceptuada para la concesión de calificación condicional.

El Instituto, a su vez, y cumpliendo los mismos trámites de la concesión de calificación condicional, emitirá su informe al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y éste dictará una Real orden, en la que se harán constar todas las particularidades referentes a la calificación concedida, al proyecto a que corresponda la construcción y a la persona y condiciones en cuyo favor se otorgó, si es de concesión, o, en otro caso, si es negativa, se harán constar las razones en que ésta se funda. A esta Real orden se le dará la misma tramitación y se expedirán de ella las mismas certificaciones, realizándose también anotaciones análogas en los documentos correspondientes a las que se prescriben para la calificación condicional.

Artículo 128. La Real orden de calificación definitiva se inscribirá en el Registro de la propiedad, con la declaración de la obra nueva, haciendo constar, cuando se trate de casas familiares que hayan de ser habitadas por sus propios dueños, las limitaciones y deberes contenidos en las prescripciones del artículo 10 de la ley. También se hará constar en todo caso, la inscripción, con el consentimiento del propietario, que la finca queda afectada al pago del importe de los impuestos, contribuciones y arbitrios, de los cuales hubieren sido declarados exentos los actos y contratos relativos al terreno y a los edificios construídos en el cuantido por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria fuese obligado a dicho pago en los casos señalados en este Reglamento.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá cancelar estas obligaciones, cuando proceda, y la Real orden correspondiente servirá para cancelar en el Registro de la Propiedad las respectivas inscripciones.

Contra la Real orden de calificación definitiva o denegatoria de la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Artículo 129. Cuando se realice alguna transmisión de dominio posterior a la calificación definitiva, será indispensable presentar el contrato a la respectiva Junta de Casas Baratas, o al Instituto en su caso, y tramitar, si no hubiere instruido con anterioridad, el expediente de beneficiario con arreglo al preceptuado en este Reglamento.

La aprobación y desaprobación de estos contratos, a los efectos del presente Reglamento, la dará el Instituto de Reformas Sociales, previo informe de la Junta de la localidad en que estuviese enclavada la finca.

Al emitir estos informes se tendrán en cuenta las limitaciones que figuran en el artículo 10 de la ley.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en el término de un mes.

Contra la resolución del Ministro podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

En la inscripción en el Registro de la Propiedad de estas tramitaciones se hará constar la aprobación que hayan obtenido.

Artículo 130. Las casas construídas al amparo de la ley de Casas de Baratas estarán sujetas en todo momento a la oportuna inspección creada por la ley y por este Reglamento.

Los dueños o inquilinos de casas baratas que estén habitadas por un número

mero de personas superior al que correspondía a la cubicación del edificio serán requeridos para que, en un plazo prudencial que se fije, no consientan en la casa o cuarto mayor número de personas que aquel que su cubicación permite; si no se cumple este requerimiento se impondrá la sanción correspondiente.

Se exceptuará de esta disposición el exceso de inquilinos producido por los hijos nacidos con posterioridad a ser el padre beneficiario de la casa barata, o por dar albergue a los padres ancianos o impedidos, o a los nietos huérfanos, y el que existiese con anterioridad a la fecha del presente Reglamento en las casas ya calificadas definitivamente de baratas.

Artículo 131. Se concede un plazo de seis meses a partir de la publicación de este Reglamento:

1.º Para que los propietarios de las construcciones ya realizadas y que hayan obtenido previamente la calificación condicional de casa barata, soliciten la definitiva, entendiéndose que si no presentan la oportuna solicitud dentro del mencionado plazo, renuncian y pierden sus derechos a la calificación concedida, que les será retirada, así como todos los beneficios a ella anejos; y

2.º Para que los propietarios de casas en construcción o construidas, a las que se les haya negado la calificación condicional o definitiva de barata, por no cumplir las condiciones exigidas en los Reglamentos de 11 de Abril de 1912 y 14 de Mayo de 1921, pero que cumplan las exigidas tanto en el aspecto técnico de la construcción como en el económico, por el presente Reglamento, soliciten nuevamente la calificación condicional o definitiva de casa barata.

Artículo 132. Cuando en la localidad no hubiese Junta de Casas baratas, el Instituto de Reformas Sociales podrá encomendar al funcionario dependiente de este organismo que se designe, o al Alcalde respectivo, funciones que a aquella le correspondan, según los artículos anteriores.

Artículo 133. Para los efectos de la calificación condicional de los proyectos que se realicen por los Ayuntamientos en relación con lo determinado en los artículos 37 y 38 de la Ley y de los comprendidos en el artículo 44, se incluirá la concesión de estas calificaciones en el Real decreto aprobatorio de los proyectos, haciéndose constar en el mismo todos los particulares referentes a esta materia.

En cuanto a las calificaciones definitivas de las casas o edificaciones que se construyan como consecuencia de dichos proyectos, seguirán en cada caso los trámites marcados anteriormente para la concesión de la calificación definitiva.

Artículo 134. Para que las casas objeto de la donación a que se refiere el artículo 5.º adicional de la Ley puedan disfrutar de los beneficios que dicho precepto concede, dirigirá el donante, por conducto de la Junta de Casas baratas, si existiere en la localidad, una instancia al Instituto de Reformas Sociales, en la que se especifiquen las condiciones de la finca, el precio de la construcción, las personas que hayan de habitar dicha casa, las pruebas que

demuestren que el donatario puede ser beneficiario de casas baratas en aquella localidad, las condiciones en que la donación se realizó y todos los datos que se estimen necesarios para el perfecto conocimiento de la situación y condiciones de la vivienda.

El Instituto de Reformas Sociales, en informe detallado, propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria la concesión o denegación de los beneficios del mencionado artículo, y la Real orden que en cada caso se dicte se dirigirá al Instituto, quien expedirá las convenientes certificaciones para conocimiento de la Junta y del interesado.

Para que esta Real orden surta sus efectos será preciso que la donación se haga por escritura pública y que se inscriba en el Registro de la propiedad, así como la certificación de la Real orden correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 128 de este Reglamento.

Contra la Real orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Artículo 135. Para la concesión de calificación definitiva de las casas baratas que hayan obtenido la condicional al amparo de la Ley de 12 de Junio de 1911, Reglamento para su aplicación y disposiciones complementarias, se tramitarán las peticiones en la forma que determine el Reglamento de 14 de Mayo de 1921.

Las calificaciones definitivas de casas baratas ya concedidas se mantendrán en toda su fuerza y vigor.

Artículo 136. Las notas que habrán de insertarse, a los efectos de lo determinado en este capítulo, en los documentos presentados para la aprobación de terrenos y concesión de calificación condicional y definitiva, se extenderán en el Instituto de Reformas Sociales por el Jefe del Servicio especial de Casas baratas, con el visto bueno del Director general del Trabajo e Inspección, y en las Juntas de Casas baratas por el Secretario de las mismas, con el visto bueno del Presidente.

Las certificaciones de las Reales ordenes de aprobación de terrenos y de calificaciones se expedirán en el Instituto de Reformas Sociales por el Director general del Trabajo e Inspección, o por delegación suya, por el Jefe de Servicio especial de Casas baratas, con el visto bueno del Presidente de dicho Instituto.

Artículo 137. En el Instituto de Reformas Sociales y en las Juntas de Casas baratas se llevará un Registro detallado, en el que consten las aprobaciones de terrenos y calificaciones condicionales y definitivas concedidas al amparo de la Ley.

CAPITULO III

DE LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS

Artículo 138. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados a la edificación de casas baratas y los de venta de las casas construidas en los mismos, otorgados por los particulares o Sociedades constructoras, estarán exentos del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado. Las segundas y posteriores ventas de

estos solares y casas no gozarán de esta exención.

Para disfrutar de las exenciones a que se refiere este artículo es necesario presentar el contrato y acompañar certificación de la Real orden concediendo la aprobación de los terrenos si se trata de la venta de éstos, y si se trata de casas construidas, se presentarán con el contrato la certificación de la Real orden de calificación definitiva, la que acredite haber sido aprobado el contrato y otra que demuestre que el comprador reúne las condiciones de beneficiario de casa barata.

Artículo 139. Los contratos de arrendamiento hechos dentro de veinte años contados desde la fecha de la Real orden de calificación definitiva de una casa barata construida para darla en alquiler, estarán exentos de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para conseguir la declaración de estas exenciones será necesario presentar certificación de la Real orden de calificación definitiva de la casa y otra certificación que acredite haber sido aprobado el modelo de arrendamiento al cual habrá de sujetarse al contrato.

Art. 140. Los contratos de préstamos, sean o no hipotecarios, y la emisión de obligaciones con destino exclusivo a la construcción de casas baratas, o a la adquisición de terrenos para construirlas, así como la cancelación de dichos préstamos y la amortización de las mencionadas obligaciones, estarán exentos del pago de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para alcanzar esta exención será necesario acreditar que la celebración de los préstamos y la emisión de obligaciones han sido debidamente autorizadas conforme a este Reglamento, acompañando la certificación de la Real orden dictada autorizando la realización del préstamo o la emisión de las obligaciones.

Si transcurrido el plazo de un año desde la fecha del contrato o de la emisión no se hubieran adquirido por los prestatarios o emisores de obligaciones los terrenos para construir las casas baratas, o de dos años sin haber comenzado la construcción de dichas casas, quedará sin efecto la exención concedida.

También disfrutarán de estas exenciones las hipotecas que se constituyan a favor del Estado para responder del cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de las prescripciones de la ley y de este Reglamento.

Artículo 141. La constitución o modificación de las Sociedades civiles o mercantiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas, quedarán exentas del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para disfrutar de esta exención será necesario acompañar, a la solicitud en que se pida, certificación, expedida por el Instituto de Reformas Sociales, de la aprobación de los Estatutos o Reglamentos de la Sociedad de que se trate, o de sus modificaciones, y un ejemplar de estos autorizado por el Instituto.

Artículo 142. Los contratos de seguros de vida celebrados a los efectos

Los de la ley y de este Reglamento y los demás actos realizados por consecuencia de dichos seguros estarán exentos del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para gozar de esta exención será necesario demostrar el objeto de su celebración y acompañar las certificaciones correspondientes de las Reales órdenes de calificación definitiva de las casas a que los seguros se referían.

Esta exención sólo será aplicable a los actos que se realicen por consecuencia de dichos seguros, mientras éstos subsistan como garantía del prestatario de las casas baratas adquiridas por los beneficiarios.

Artículo 143. Las instituciones testamentarias, donaciones y legados destinados exclusivamente a la construcción de casas baratas y a la adquisición de solares para ellas, quedarán exentos del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado, siempre que los herederos legatarios o donatarios garantizan, en la forma que a continuación se expresa el empleo de dichos donativos o legados en el aludido fin.

Si el legado consistiera en terrenos, quedarán en suspenso los plazos establecidos para la presentación de documentos en las oficinas liquidadoras, por lo que a dichos terrenos se refiera, hasta que se dicte la Real orden que apruebe los terrenos como aptos para construir en ellos casas baratas, y llegado ese momento, y hecha su presentación en aquella oficina, se declarará la exención, haciéndose constar en los documentos, por medio de la correspondiente nota, la afección de los terrenos al pago del impuesto no liquidado y a las oportunas responsabilidades, para el caso de que no se dediquen a la construcción de casas baratas, de cuya afección se tomará razón en el Registro de la propiedad. Esta afección cesará tan pronto como se cumplan los fines a que los terrenos fueran destinados.

Artículo 144. Si la institución testamentaria, donativo o legado, consistiera en metálico o valores, se practicará, por la oficina correspondiente la oportuna liquidación, que se ingresará con derecho a devolución, una vez que se acredite que el legado se haya invertido debidamente en los fines a que ha sido destinado. Al realizarse la devolución se consignará en el documento una nota de afección igual a la con los mismos efectos que la mencionada en el artículo anterior, y de la cual se tomará también razón en el Registro de la propiedad. Esta afección cesará tan pronto como se acredite la debida inversión de la cantidad total concedida por la institución testamentaria, donativo o legado.

Artículo 145. Toda institución testamentaria hecha dentro de los cinco años anteriores a la fecha de la publicación de la ley, con objeto de construir casas baratas, quedará exenta del pago de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado, siempre que se ofrezcan las garantías que a continuación se expresan, de que el producto de los impuestos eximidos se empleará únicamente en la construcción de casas baratas.

Para poder reclamar la devolución de los impuestos satisfechos por los herederos o legatarios, se dirigirá, dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la publicación de este Reglamento, una solicitud, acompañada de las pruebas y elementos de juicio necesarios, al Ministro de Hacienda, quien solicitará del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria todos los antecedentes necesarios que los obtendrá del Instituto de Reformas Sociales, a cuyo efecto realizará las oportunas comprobaciones, para investigar si la herencia o legado ha sido invertido debidamente en la compra de terrenos y en la construcción de casas baratas que hayan obtenido la correspondiente Real orden de aprobación o de calificación en su caso.

El Instituto de Reformas Sociales solicitará todos los datos que estime oportunos para el perfecto conocimiento del asunto y emitirá su informe al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien dictará la oportuna Real orden, dirigida al Ministro de Hacienda, para que se conceda o deniegue, en su caso, la devolución.

Acordada la devolución, se constituirá una hipoteca sobre los terrenos adquiridos o casas construidas, a favor del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, para responder de la inversión de la cantidad que representa dichos impuestos en los fines determinados por el testador.

Una vez que se acredite esta inversión, se dictará la oportuna Real orden por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y se procederá a cancelar la hipoteca constituida a estos efectos.

Artículo 146. En los recursos de alzada que se interpongan contra las resoluciones dictadas sobre concesión o denegación de exenciones tributarias será preceptivo el previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 147. Los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler o venta a plazos o cesión gratuita de las casas baratas, estarán exentos del impuesto del Timbre del Estado, y se sustanciarán gratuitamente en papel de oficio del que se suministra a los Juzgados y Tribunales.

Artículo 148. Las subvenciones, préstamos y entregas de cantidad por parte del Estado, en cumplimiento de las disposiciones de la ley y de este Reglamento, estarán exentas de los impuestos de pagos del Estado.

Artículo 149. Todas las instancias y documentos que sea necesario presentar, a los efectos de la ley, ante las Juntas de Casas Baratas, el Instituto de Reformas Sociales, o el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y los documentos o certificaciones que por estos organismos se expidan, serán extendidos en papel común, y estarán exentos del impuesto del Timbre del Estado.

Artículo 150. Los arrendamientos, venta al contado o a plazos, censos, o la cesión gratuita de los terrenos propiedad del Estado, la Provincia o el Municipio, que sean adecuados para la construcción de casas baratas, gozarán de las exenciones que la ley concede.

Para obtener estas exenciones será necesario presentar la oportuna certificación de la Real orden de aprobación de dichos terrenos.

Artículo 151. Las casas calificadas

de baratas estarán exentas en su construcción de todos los derechos de licencia para edificar. Para justificar esta exención será necesario presentar certificaciones de la Real orden de aprobación de los terrenos donde la casa o casas hayan de construirse, y de la Real orden de calificación condicional de dichas casas.

Artículo 152. Las casas calificadas como baratas desde que se encuentran edificadas estarán exentas del pago de toda contribución, impuesto y arbitrio sin excepción, ya sea del Estado, de la Mancomunidad, de la Provincia o de los Ayuntamientos en general, durante el período de tiempo que a continuación se expresa:

Primero. Durante veinte años en general, a contar desde su calificación definitiva; pero si la casa permaneciere en poder de una Sociedad constructora, este plazo se entenderá ampliado por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de la misma. Si pasara a poder de otra persona quedará exenta por el tiempo que falta para cumplirse los veinte años.

Segundo. Las casas construidas con el producto de los préstamos o de la emisión de obligaciones a que hace referencia la ley, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos o de las obligaciones, sin que en ningún caso pueda exceder el plazo de treinta años.

Tercero. Las casas construidas al amparo del beneficio de garantía de renta disfrutarán de estas exenciones tan sólo mientras gocen de dicho beneficio.

Cuarto. Durante diez años, las casas donadas dentro de las prescripciones del artículo 5.º adicional de la ley.

Artículo 153. Para gozar de las exenciones a que se refiere el artículo anterior, será necesario presentar ante la oficina correspondiente la certificación de la Real orden de calificación condicional acompañada de la autorización del Instituto de Reformas Sociales para habitar la casa o casas respecto de las cuales se solicita la exención, o, en otro caso, tan sólo la calificación definitiva de dichas casas.

En los casos de donación a que se refiere el artículo 5.º adicional de la ley, será necesario acompañar certificación de la Real orden en que se declare que la donación está comprendida dentro de los beneficios de dicho artículo. La exención que se concede a los efectos del mencionado artículo 5.º adicional, cesará cuando por cualquier título sea transmitida la propiedad de la casa.

Artículo 154. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.º de la ley y para los efectos de la exención de impuestos, se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques, así como los locales destinados al servicio de gimnasios, escuelas, salas de lectura, bibliotecas, baños y Cooperativas de consumo, siempre que unos y otros sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ella la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia. Cuando estos locales accesorios estén sostenidos por personas distintas de las entidades constructoras o de los beneficiarios será preciso que el alquiler que perciben esté debidamente aprobado, según lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 155. Disfrutarán de las exenciones tributarias que les correspondan, con arreglo a lo determinado en este capítulo, las casas que constan en las instituciones sociales de reducción de inválidos para el trabajo y de anormales y los edificios que se destinan a Cooperativas de consumo.

Para gozar de estas exenciones será necesario solicitarlo acompañando las oportunas certificaciones de las Reales Órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación de los edificios.

Artículo 156. Las exenciones tributarias otorgadas por la ley y por este Reglamento, y que se conceden en beneficio de los terrenos, casas, Sociedades y particulares constructores, alcanzan, no sólo a las Sociedades constituidas y a los terrenos aprobados y casas calificadas con arreglo a las prescripciones de la ley y de este Reglamento, sino también a las Sociedades constituidas, terrenos aprobados y casas calificadas al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911 y sus disposiciones complementarias.

Para solicitar las exenciones concedidas por la ley de 12 de Junio de 1911 se cumplirán los requisitos que se contienen en el Reglamento para su aplicación de 14 de Mayo de 1921.

Artículo 157. Para la mejor aplicación de lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá que las exenciones tributarias concedidas por la ley y por este Reglamento alcanzan únicamente a los impuestos, contribuciones y arbitrios que gravan la casa, no alcanzando a los que tengan un carácter personal.

Cuando desaparecieran las razones que hayan servido de base a la declaración de una exención de impuestos, en cualquier caso de los casos señalados en este Reglamento, el Instituto de Reformas Sociales comunicará la resolución a la oficina correspondiente, a los efectos oportunos.

Artículo 158. El Banco Hipotecario, Cajas de Ahorro y Montes de Piedad, y cualquier otra institución análoga, gozará de las exenciones tributarias que la ley establece, cuando destinen parte de sus capitales a la construcción de casas baratas o a la concesión de préstamos hipotecarios a los particulares y a las entidades constituidas con tal fin y solo en cuanto a estas operaciones.

Igualmente gozarán de dichas exenciones las operaciones de seguro que celebren estas instituciones, conducentes a garantizar el cumplimiento de los fines a que antes se ha hecho referencia, y los capitales otorgados para los mismos.

También disfrutará de las mencionadas exenciones por las operaciones que realice, tanto de seguro como de compra de terrenos, dentro de los términos de la ley y de este Reglamento, el Instituto Nacional de Previsión.

Artículo 159. Las transmisiones *mortis causa* de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños, y las *inter vivos*, en el caso previsto en el artículo 10 de la ley, estarán siempre exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de la sucesión directa, y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados a las colaterales cuando se trate de éstas y no haya más inmueble en la herencia.

Para solicitar esta exención será

necesario, además de las pruebas y documentos que se exigen en relación con el Derecho civil y a los efectos de las circunstancias que determina el artículo 10, que al realizarse la transmisión se acredite, por medio de las oportunas certificaciones, que la casa tenía calificación de barata y que no había perdido tal carácter en la fecha de la defunción del causante, o de la realización de la donación.

Artículo 160. Los dueños de los solares que reúnan las condiciones fijadas en el último párrafo del artículo 3.º adicional de la ley; podrán solicitar la exención del pago de los arbitrios sobre solares que se crean en el mencionado artículo, dentro del plazo de seis meses, a contar de la fecha de la publicación de la ley.

Esta solicitud de exención, acompañada de los documentos y justificantes que demuestren que se reúnen las condiciones marcadas en el último párrafo del citado artículo, se presentará en el Ayuntamiento respectivo, quien la informará y remitirá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, el que solicitará, si lo estima oportuno, el informe del Instituto de Reformas Sociales.

El Ministro dictará la correspondiente Real orden, que se dirigirá al Ministerio de Hacienda para que éste conceda o deniegue la exención.

De la Real orden de Hacienda habrá de darse traslado al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Contra la Real orden de Hacienda podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Artículo 161. En casos especiales el Ministro de Hacienda, a propuesta del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y audiencia de la Comisión Protectora de la Producción nacional, podrá conceder, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, franquicia de derechos arancelarios a los materiales destinados a la construcción de casas baratas, o a estas mismas casas desarmables, siempre que ni unos ni otras tengan fabricación similar en el país, y dentro de las condiciones de protección a la industria nacional contenidas en las leyes vigentes.

Las solicitudes de franquicia de derechos arancelarios se dirigirán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria por conducto del Instituto de Reformas Sociales.

A la instancia se acompañarán por duplicado todos los datos y elementos de juicio que sirvan para demostrar la conveniencia y utilidad de la exención solicitada para la construcción de casas baratas; descripción detallada de los materiales o casas desarmables, para las cuales se solicite franquicia, acompañando planos, proyectos y, en caso de que sea posible, muestras de dichos materiales, demostración de que no existe fabricación similar dentro del país y de que la concesión no perjudica a la industria nacional.

El Instituto emitirá el oportuno y razonado informe y lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en unión de la solicitud y un ejemplar de los documentos enviados por el peticionario.

El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria propondrá al de Hacienda lo que estime oportuno, y éste, a su vez, resolverá acerca de la concesión o denegación de la franquicia, y, en caso afirmativo, hará constar en la Real orden las garantías que habrá de exigirse para asegurar que los objetos a los cuales se concede dicha franquicia se dedicarán exclusivamente a la construcción de casas baratas, dentro de las prescripciones de la ley y de este Reglamento. Contra la Real orden no se admitirá recurso alguno.

Artículo 162. Contra las resoluciones dictadas en materia de exenciones tributarias podrán interponerse los recursos gubernativos que autoricen las respectivas disposiciones legales, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

CAPÍTULO IV

DE LOS PRESTAMOS DEL ESTADO

Sección 1.ª—De la celebración de los concursos.

Artículo 163. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá conceder, previo informe en todos los casos del Instituto de Reformas Sociales, préstamos con garantía de primera hipoteca, amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 100 millones de pesetas, con destino exclusivo a la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de baratas y que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo.

Cuando sobre los bienes que hayan de garantizar el préstamo esté constituida primera hipoteca a favor del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para responder de alguna obligación dimanada de la ley de Casas baratas o de este Reglamento, deberá ampliarse dicha primera hipoteca, pero deduciendo del valor de la finca el importe de lo anteriormente hipotecado, para calcular la garantía que el resto pueda ofrecer.

Artículo 164. El importe total de los préstamos que se concedan no podrá exceder en ningún caso del 55 por 100 del valor que se aprecie a los terrenos, según la oportuna tasación, y del 70 por 100 de las casas ya terminadas.

Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos sin urbanizar, ni del 55 por 100, si estuvieren urbanizados, ni del 60 por 100 del valor de lo ejecutado, si se tratare de obras en curso.

Artículo 165. El interés de los préstamos que se concedan con arreglo a lo determinado en este capítulo, será del 3 por 100 anual. Este tipo de interés podrá reducirse hasta el 2 cuando lo acuerde el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 166. En ningún caso se concederá préstamo que tenga que aplicarse a la construcción de menos de 30 casas, en la forma dispuesta en la ley y en este Reglamento, ni que exceda de la cifra de 5 millones de pesetas.

Se podrá reducir el mínimo de casas

cuando el préstamo se conceda a Sociedades para que terminen los proyectos de construcción realizados en parte antes de la aprobación de la ley.

Artículo 167. Mediante Real decreto del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y acuerdo del Consejo de Ministros, se anunciarán dos concursos para la concesión de los préstamos a que hace referencia este capítulo, acomodándose a las siguientes reglas:

1.º Cada uno de dichos concursos no será por la cantidad de 50 millones de pesetas.

2.º El primero de ellos se anunciará seis meses después, cuando menos, de la fecha de la promulgación del presente Reglamento. El segundo concurso no podrá anunciarse hasta seis meses después de haber sido resuelto definitivamente el primero.

3.º El plazo para presentar solicitudes en cada concurso será de dos meses, y el de resolución no podrá exceder de cuatro.

4.º En cada uno de los dos concursos se establecerán las dos siguientes categorías de adjudicación de préstamos:

a) Para otorgar préstamos hasta la cantidad de 11.250.000 pesetas, a las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus socios, a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 de la ley, y a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler a sus obreros, de conformidad con lo determinado en el artículo 4.º adicional de la ley.

b) Para conceder préstamos hasta la cantidad de 33.750.000 pesetas, y por el sobrante, si lo hubiere, de la cantidad destinada en el apartado anterior, a los particulares, Ayuntamientos y demás Corporaciones legalmente constituidas y Sociedades, ya sean cooperativas, benéficas o mercantiles, con destino exclusivo a la construcción de casas que obtengan previamente la calificación legal de casas baratas y que hayan de llegar a ser propiedad de los inquilinos dentro del mencionado plazo, y a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas baratas para darlas en alquiler o en propiedad a sus obreros.

Artículo 168. Se reservará la adjudicación del respectivo 10 por 100 de cada una de las cantidades a que se refiere la regla primera del artículo anterior, hasta tanto que hayan sido terminadas debidamente las construcciones y proyectos a los que hubiera concedido el beneficio del préstamo, dentro de cada categoría, para que, en casos especiales, el Estado pueda invertir dicha cantidad para terminar la construcción de aquellas casas que, por incumplimiento de las disposiciones fijadas en la escritura de concesión de préstamos, quedaren por terminar. Esto sólo se efectuará en los casos en que se demuestre imposibilidad de enajenar las casas o terrenos afectos al préstamo en cantidad suficiente para reintegrar al Estado de los adelantos realizados.

Una vez terminadas las obras para las que se concedieron los préstamos,

se empleará el remanente en nuevos préstamos, previa la convocatoria del oportuno concurso y en análoga proporción a la determinada en el artículo anterior y con sujeción a la misma reserva del 10 por 100 de las cantidades que éstos representen.

Artículo 169. Las solicitudes de los préstamos se dirigirán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto de la Junta de Casas baratas, si la hubiere en la localidad de que se trate, o, en su defecto, del Instituto de Reformas Sociales.

A la petición se acompañarán por duplicado los siguientes documentos:

1.º Indicación de las fechas de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación condicional de las construcciones que pretendan realizarse al amparo de los préstamos solicitados y de las bases aprobadas para los contratos de venta.

2.º Plan general que se proponga realizar el concurrente, a los efectos del préstamo que solicite, indicando el número de casas que ha de construir, tipos de las mismas, terrenos en que se proponga construir, si son de la propiedad del solicitante o, en otro caso, si ha celebrado algún pacto previo con el dueño para su adquisición, o si pretende hacer uso de la facultad que concede el artículo 44 de la ley. En el primer caso presentará la escritura de compra correspondiente; en el segundo, el contrato de compromiso de venta, y en el tercero, se cumplirán los requisitos que se determinan en el capítulo VII de este Reglamento.

3.º Una Memoria lo más completa posible que refleje el estado del problema de la vivienda en la localidad de que se trate y justifique la necesidad de las construcciones.

4.º Coste, por separado, de la edificación, terrenos y urbanización que se proyecte, indicando la cuantía del préstamo que se solicite, la proporción de auxilio que se interese en relación con los términos fijados en el artículo 23 de la ley y la época en se han de percibir las entregas parciales; plazo máximo de amortización; plan financiero de la entidad, indicando los recursos con que cuenta, así como las garantías suplementarias que ofrezca para realizar el proyecto; grupos en que se divida el proyecto; plazo para el comienzo y terminación de cada grupo; contrato realizado o que proyecto realizarse en caso de que exista contratista para efectuar las obras; forma y condiciones en que se efectuará el pago de los intereses, plazos de amortización, garantías que se ofrezcan etcétera.

Como garantías suplementarias pueden ofrecerse la hipoteca de otras casas, con preferencia las que hayan obtenido calificación definitiva de baratas, y el depósito de fondos públicos. No podrá constituirse hipoteca sobre casas dadas en amortización, a menos que los amortizadores lo consientan en documento público.

5.º Todas aquellas circunstancias que estime oportunas el concurrente

o que se hayan fijado en la convocatoria para obtener el mayor número posible de elementos de juicio en relación con el proyecto de que se trate.

Artículo 170. Los concurrentes remitirán también por duplicado los siguientes documentos:

Si se trata de Sociedades cooperativas:

1.º Relación nominal de los socios.

2.º Acta autorizada de la Junta general en la que se haya aprobado la petición que se formule. Para que sea válida esta reunión, será necesaria la presencia, por lo menos, de las dos terceras partes de los socios que compongan la Sociedad. En el acta se inscribirá la relación nominal de los asistentes.

3.º Datos referentes a la profesión, oficio y medios de vida e ingresos con que cuente cada uno de los socios, o en su caso la certificación de que han acreditado la condición de beneficiarios.

Si se trata de Corporaciones, se presentará un certificado del acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo de acudir al concurso.

Si la entidad fuera benéfica o mercantil, se acreditará que el acuerdo se ha adoptado cumpliendo las normas que se fijan en sus respectivos Estatutos.

Si se trata de Sociedades, se presentará un estado de situación de las mismas, perfectamente detallado, con los balances y situación de fondos, especialmente si han realizado trabajos y construcciones al amparo de esta ley o de la de 1911, indicando el estado técnico y financiero de cada una de estas obras edificadas o en construcción.

Si se trata de Sociedades que tengan aprobados sus Estatutos y Reglamentos dentro de las prescripciones de la ley de 12 de Junio de 1911, necesitarán acreditar además que dichos Estatutos y Reglamentos han sido aprobados también a los efectos de la vigente ley y del presente Reglamento.

Los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas, que acudan a estos concursos, presentarán además relación de los alquileres que hayan de satisfacerse por las viviendas que se pretendan construir con el producto de los préstamos, o las bases de adquisición, si las casas se hubieran de adquirir en propiedad por los inquilinos.

Artículo 171. La Junta de Casas baratas examinará estas peticiones, y después de emitir informe razonado, remitirá dos copias del mismo, en unión de la solicitud y de los ejemplares de los documentos que a la misma se acompañen, al Instituto de Reformas Sociales, quien realizará un estudio detenido de cada una de dichas peticiones, pudiendo formular a los peticionarios todas las observaciones y reparos que se estimen oportunos y solicitar los datos y antecedentes necesarios, y podrá ordenar la inspección, tanto de los libros de las Sociedades peticionarias como de los terrenos a que hagan referencia las peticiones, con objeto de efectuar la valoración de los mismos.

Artículo 172. Al emitir su dictamen el Instituto, propondrá la concesión o denegación de los préstamos, teniendo en cuenta las siguientes preferencias:

1.º Por razón de la mayor necesidad de viviendas que haya en las respectivas localidades.

2.º Por razón de la mayor baratura de las casas en relación con el máximo de ingresos fijado a los beneficiarios en las respectivas localidades.

3.º Por razón de las mayores garantías que ofrezcan.

Las Cooperativas y las Sociedades benéficas que no persigan ningún fin de lucro directo o indirecto, y los dueños de fábricas y explotaciones industriales o agrícolas que se propongan construir casas para darlas en alquiler, serán preferidos a los particulares y demás Sociedades mercantiles.

Artículo 173. La propuesta que el Instituto deberá formular al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para la resolución del concurso deberá contener el examen individual de cada petición, haciendo constar las razones en que se funde para hacerla, indicando además la clase de construcciones a que se va a dedicar el préstamo; la valoración que podrá darse a los terrenos en su caso, teniendo en cuenta para ello que, si llegare a incautarse de ellos el Estado por falta de pago, puedan quedar a cubierto las responsabilidades e indemnizaciones que hubieran de exigirse; la cuantía y formas de entrega del préstamo; el tanto por ciento de garantía que se proponga conceder a los terrenos y a las construcciones; los plazos, formas y sistemas de construcción; el interés que deba pagarse; la forma y condiciones de pago del interés y amortización, y todas aquellas que se estimen necesarias para indicar claramente el plan que ha de realizarse y garantías que se ofrezcan al Estado.

Artículo 174. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria resolverá acerca de esta propuesta del Instituto, y dictará al efecto la oportuna Real orden, que se publicará en la Gaceta de Madrid y se comunicará al Instituto, quien dará traslado a cada petición de las particulares que a él afecten.

El peticionario manifestará, en el plazo que se fije en la Real orden, si acepta o no las condiciones que en la misma se fijen, y, si se trata de una Sociedad o Corporación, deberá remitir al Instituto el acta de la sesión en que se acuerde la aceptación, en la que se hará constar el número de socios asistentes, que deberá ser, por lo menos, las dos terceras partes de los que compongan la Sociedad.

Artículo 175. En vista de esta aceptación, el Instituto de Reformas Sociales redactará las condiciones del préstamo hipotecario, que se hará constar en escritura pública y se inscribirá, a favor del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en el Registro de la Propiedad. Las escrituras se otorgarán en Madrid, ostentando en ellas la representación del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria el Presidente del Instituto de Reformas Sociales.

Las entregas parciales o totales se inscribirán en el Registro por medio de actas notariales, y no podrán realizarse hasta que haya sido inscrita la escritura de préstamo.

Una primera copia de la escritura

de préstamo inscrita en el Registro de la Propiedad y copias fehacientes de las actas notariales de entrega, quedarán archivadas en el Instituto de Reformas Sociales, unidas al expediente oportuno de cada préstamo.

Artículo 176. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria comunicará de Real orden al Ministro de Hacienda las concesiones que se hayan hecho de préstamos y la forma y condiciones de la entrega de las cantidades, para que este Ministerio pueda tener disponibles, en los plazos fijados, las cantidades correspondientes.

Artículo 177. Cuando una finca goce o haya gozado del beneficio de préstamo del Estado, no podrá disfrutar de los beneficios que se conceden en los capítulos V y VI de este Reglamento.

Artículo 178. Dentro de las prescripciones establecidas en la ley, la concesión en cada caso de los beneficios de los préstamos a que se refiere este capítulo, constituye materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá recurso alguno.

Sección 2.ª—De las entregas de los préstamos.

Artículo 179. Las entregas a cuenta de cada préstamo podrán realizarse por los conceptos que a continuación se expresan:

1.º A cuenta de terrenos.

2.º Por obras en curso.

3.º Entregas correspondientes a las casas ya terminadas.

Artículo 180. Las entregas parciales que se realicen a cuenta de cada préstamo no excederán en ningún caso del tanto por ciento fijado para el valor apreciado a los terrenos, obras en curso y casas ya terminadas en la escritura de otorgamiento del préstamo, y siempre sin exceder de los límites fijados en el artículo 23 de la ley. Esto no obstante, y aun cuando la valoración de las obras realizadas justificase la entrega de la cantidad solicitada, podrá acordarse, en relación con la garantía que ofrezca la construcción, por el estado en que ésta se encuentre, y por las demás circunstancias que concurran, hacer entrega de una cantidad inferior, sin perjuicio de que, una vez terminada la casa y admitida para los efectos del préstamo, se entregue en totalidad la cantidad que corresponda, según el tanto por ciento de garantía fijado en la escritura de concesión.

Podrá no aplicarse lo dispuesto en el párrafo anterior cuando la Sociedad, entidad o particular haya ofrecido alguna garantía suplementaria suficiente para responder de la terminación de las edificaciones, en la forma aprobada en la escritura de concesión del préstamo.

Artículo 181. Cuando la entrega parcial se solicite a cuenta de los solares o terrenos en que hayan de realizarse las construcciones, los peticionarios dirigirán una solicitud al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, en la que se formulará de una manera clara y precisa la petición, y se hará constar en ella la fecha de la Real orden de aprobación de los terrenos respecto de los cuales se solicite la entrega parcial, acompañando el car-

tificado del Registro de la Propiedad, en el que conste la inscripción de la escritura de adquisición y que los terrenos de que se trate estén libres de todo género de cargas y gravámenes.

El Instituto de Reformas Sociales comprobará, en primer término, si los terrenos son efectivamente los mismos que fueron aprobados al realizar la concesión del préstamo, y si han sufrido alguna alteración las condiciones que reunían en la fecha de aprobación, para lo cual se practicarán las oportunas inspecciones y reconocimientos.

Al propio tiempo se realizará la valoración de los terrenos, y se pondrá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, la entrega que podrá realizarse a cuenta.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria dictará la oportuna resolución, y como consecuencia de ella, se ordenará, si procede, la expedición del correspondiente libramiento, con cargo a la cantidad total del préstamo concedido, previo el cumplimiento de las condiciones jurídicas que preceptúa este capítulo.

Artículo 182. Para las entregas parciales a cuenta de obras en curso, las peticiones se formularán por los prestatarios, cada cuatro meses, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales.

A esta solicitud se acompañarán por duplicado los siguientes documentos, suscritos por el Director facultativo de las obras:

1.º Una exposición en la que se describa clara y detalladamente el estado de las obras, indicando con toda precisión las ejecutadas desde la última entrega parcial. Esta exposición vendrá referida obligatoriamente a los planos aprobados en el momento de la calificación condicional y en la concesión del préstamo, y podrá acompañarse de fotografías y planos que faciliten su rápida inspección.

2.º Un estado de mediciones de la obra ejecutada desde la última entrega parcial y su valoración para cada casa.

La negligencia en la presentación de estos documentos o su defectuosa redacción podrá ser causa suficiente para que no se realice la entrega parcial en aquel cuatrimestre.

Para que puedan concederse las entregas parciales, será necesario que el avance y situación de las obras sea el que haya pactado en la escritura de concesión del préstamo.

Artículo 183. Estas peticiones serán examinadas por el Instituto, y se efectuarán por los funcionarios o personas que éste designe las inspecciones necesarias para comprobar la inversión de las cantidades que se soliciten, la realización de las obras, la forma en que éstas se han hecho y si se ajustan a los proyectos aprobados. El Instituto emitirá su informe, proponiendo la cantidad que pueda entregarse a cuenta de aquellas obras y los reparos y observaciones que haya que formular.

Emitted el correspondiente informe, se comunicará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en unión de una copia de los documentos. El Ministro enviará copia de la resolución que dicte al Instituto de Reformas Sociales, a los efectos oportunos, y ordenará, si procede, la expedición del correspondiente libramiento.

Artículo 184. Una vez terminadas las

casas que integran una de las partes del proyecto total a favor del cual se haya concedido el préstamo, podrá el constructor, en los mismos plazos fijados para la petición de entrega parcial, solicitar la cantidad necesaria para percibir el resto de la cantidad total que se haya fijado a las casas ya edificadas.

A este efecto, se acompañarán a la solicitud, en la misma forma dispuesta para la entrega parcial, los documentos que justifiquen haberse hecho con sujeción al proyecto las obras comprendidas en la parte del mismo de la cual se trate.

El Instituto ordenará la comprobación siguiendo los mismos trámites y formalidades fijadas para las entregas parciales, y además examinará detenidamente cada una de las casas construidas para comprobar, no sólo que reúnen las condiciones de seguridad e higiene necesarias, sino que en la construcción se han cumplido por completo los requisitos fijados al realizarse la concesión del préstamo.

Si por las condiciones especiales de la construcción se estimara necesario, se fijará un plazo para efectuar una nueva visita y comprobación.

Una vez reconocida definitivamente la casa o casas, y realizadas las oportunas comprobaciones, el Instituto emitirá informe detallado al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y, teniendo en cuenta las condiciones y garantías generadas que se hayan dado para la devolución del préstamo, propondrá o no la entrega de la cantidad solicitada o de parte de la misma.

El Ministro adoptará la oportuna resolución y ordenará, en su caso, la expedición del correspondiente libramiento.

El mismo procedimiento se seguirá respecto de cada uno de los grupos que integran el proyecto hasta la terminación total del mismo.

Artículo 185. Una vez terminada la construcción de un proyecto a favor del cual se haya concedido préstamo del Estado, el constructor dirigirá una solicitud al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria por conducto del Instituto de Reformas Sociales, acompañando a la misma por duplicado los documentos que justifiquen haberse terminado la totalidad del proyecto, con arreglo a la calificación condicional y a las condiciones del contrato de préstamo; dividirá el importe total de las obras entre las casas construidas, señalando a cada una el suyo, y solicitará la entrega del resto del préstamo concedido.

El Instituto inspeccionará detenidamente todas las obras y construcciones, así como las inversiones de dinero realizadas, solicitando para ello los datos que estime necesarios; y teniendo en cuenta la forma en que se concedió el préstamo, las cantidades invertidas en total y en cada una de las construcciones y todos los antecedentes que obren en su poder, someterá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria una propuesta general referente al proyecto, indicará si es necesario realizar alguna entrega y señalará la cantidad de que haya de responder cada una de las fincas, con el fin de que se divida entre ellas la hipoteca primitiva y puedan hacerse en

el Registro de la Propiedad las inscripciones correspondientes.

El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria dictará la oportuna disposición, ordenará la expedición de libramientos a que haya lugar y comunicará la Real orden al Instituto para su traslado a los interesados, y para que cuide de que se cumplan y realicen todos los particulares que en dicha disposición se contengan.

Artículo 186. Terminadas las casas que constituyan una parte del proyecto, se podrá dar autorización para que las mismas sean habitadas, celebrando los oportunos contratos entre el prestatario y los que hayan de llegar a ser propietarios de las mismas, pero seguirán respondiendo todas ellas al préstamo hasta que se divida la hipoteca con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 187. Cuando se pida la autorización para habitar, habrá de solicitarse también la calificación definitiva de las casas a que se refiera aquélla.

Artículo 188. Si por incumplimiento de las condiciones en que se realizó la aprobación de los terrenos o las calificaciones, se suspendieran o retiraran los efectos de las mismas, no se concederá entrega parcial a cuenta del préstamo; y si la referida aprobación o calificación fuera retirada definitivamente, se exigirán las oportunas sanciones y responsabilidades.

Artículo 189. En cualquier momento y antes de la entrega definitiva de las obras podrá el constructor solicitar la rescisión del contrato celebrado con el Estado al realizar los préstamos. El Instituto de Reformas Sociales examinará esta petición, que se formulará con todo detalle, y haciendo constar las causas en virtud de las cuales se solicita, y si las encuentra justificadas, emitirá informe al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, entendiéndose que en todo caso el constructor habrá de entregar al Estado:

1.º El importe total de las cantidades que hubiera recibido, más los intereses que adeudare.

2.º Los impuestos, contribuciones y arbitrios de todo género de que hubiera disfrutado el préstamo, los terrenos y construcciones en virtud de las exenciones que concede esta ley.

3.º La cantidad que se estime oportuna para indemnizar al Estado de la diferencia que haya entre el interés pagado por la Sociedad y el que hubiere satisfecho el Estado a los tenedores de títulos de la Deuda correspondiente.

Si se tratare de una Asociación, el acuerdo de la rescisión se adoptará en Junta general de la Sociedad, convocada expresamente para este objeto, a la que concurrirán las tres cuartas partes de los socios, y se presentará a acta de la sesión correspondiente, en la que constarán todos estos extremos y la lista de los socios que hayan estado presentes.

Si se tratase de Sociedad mercantil o benéfica, se justificará que el acuerdo se ha adoptado de conformidad con las normas que prescriben sus Estatutos.

Artículo 190. El Instituto de Reformas Sociales podrá en cualquier momento ordenar las inspecciones que estime oportunas, y velará por que

las construcciones se realicen dentro de las condiciones fijadas.

Artículo 191. Cuando medien causas muy justificadas podrá el constructor solicitar alguna ampliación en el plazo o plazos fijados para la construcción. Las causas en que se funde esta petición serán debidamente comprobadas, y el Instituto de Reformas Sociales informará estas solicitudes al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien dictará la oportuna resolución.

Artículo 192. Antes de que las casas afectas al préstamo empiecen a ser habitadas, se asegurarán contra el riesgo de incendio. En caso de siniestro, si la Compañía aseguradora, en lugar de reconstruir el inmueble en la situación en que se encontrara, realizase el pago de la cantidad correspondiente, se abonará, con carácter preferente, al Tesoro público la suma necesaria para el pago total de la amortización correspondiente y de los intereses devengados.

A este efecto, las Compañías, antes de realizar ningún pago, lo comunicarán al Instituto de Reformas Sociales para verificarlo en la forma que éste determine.

Los interesados remitirán al Instituto un duplicado de la póliza de seguro.

Artículo 193. Los gastos que ocasionen el otorgamiento y la inscripción de las escrituras y actas notariales de entrega de préstamos que se extiendan con arreglo a lo dispuesto en este capítulo serán de cuenta de las personas o entidades a quienes se otorguen los préstamos.

Sección 3.ª—Del pago de interés y de la amortización.

Artículo 194. La amortización del préstamo habrá de terminarse en el plazo que se dije en la escritura de concesión, que no excederá nunca de treinta años, y dentro de dicho plazo se computará el tiempo que tarde en realizarse el proyecto, comenzando a pagarse, por regla general, la amortización una vez que haya transcurrido el plazo concedido para la terminación del referido proyecto.

Artículo 195. Para determinar la cuota anual de amortización se dividirá el importe total del préstamo por el número de anualidades comprendidas entre las fechas señaladas para acabar el proyecto y para terminar la amortización del préstamo.

Artículo 196. La cuota anual de intereses se determinará de la manera siguiente: se sumarán los intereses devengados y no satisfechos desde que se hizo la primera entrega parcial hasta que se termine el proyecto con los que correspondan a los saldos a favor del Estado en cada uno de los años que haya de durar el préstamo, y esta suma se dividirá por el número de años en los que haya de realizarse la amortización del préstamo.

Artículo 197. Con las cuotas de interés y de amortización se formará una cuota única anual, que habrá de abonarse por trimestres vencidos.

Artículo 198. No obstante las normas de carácter general que se fijan en estos artículos para la determinación y el pago de la amortización del

préstamo y de los intereses que devengue, se podrán pactar otras distintas en la escritura de otorgamiento, pero siempre con sujeción a los límites y términos fijados en la ley y en este Reglamento.

Artículo 199. Cuando con arreglo a lo determinado en este capítulo se divida la hipoteca primitiva entre las varias casas construidas, se dividirá también la cuota anual, señalando a cada finca la que le corresponda por amortización e intereses.

Artículo 200. Cuando el prestatario o el dueño de una casa desee realizar amortizaciones en cuantía superior a la fijada, dirigirá al Instituto de Reformas Sociales la oportuna solicitud, en la que se hará la propuesta de que se trate, haciendo constar si consiste en anticipación de los plazos por una entrega única o en aumento de la cuota total trimestral de amortización.

El Instituto de Reformas Sociales informará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria sobre si procede o no aceptarla.

Artículo 201. Asimismo se podrá solicitar el reintegro total anticipado del préstamo que corresponda a cada casa.

La solicitud se elevará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, que informará sobre el caso, practicará la liquidación correspondiente hasta el trimestre natural completo en que se realice el pago y redactará las condiciones de la liquidación de la hipoteca.

Artículo 202. Para la determinación de la forma y condiciones del abono de las cuotas de amortización e intereses en los diversos casos o circunstancias que puedan presentarse, se dictarán, de común acuerdo por los Ministros de Hacienda y el de Trabajo, Comercio e Industria las oportunas instrucciones.

A este efecto, se designarán dos funcionarios de cada uno de estos Ministerios para que redacten el conveniente proyecto, que se someterá a ambos Ministros para la oportuna resolución.

Sección 4.ª—Del incumplimiento de las obligaciones.

Artículo 203. La hipoteca que se constituya a los efectos de este capítulo garantizará en todo caso, no sólo la devolución de la cantidad prestada y el pago de los intereses y el abono de las costas judiciales que se causen, sino el estricto cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato, de las obligaciones que con él se pacten relacionadas con el préstamo y de las sanciones que se impongan, en su caso, por razón de préstamo.

Artículo 204. Cuando se trate de casas en construcción, si el prestatario no cumple alguna de las condiciones del contrato, o si, de cualquier manera dejare de satisfacer, en todo o en parte, las obligaciones contraídas, el Instituto de Reformas Sociales le intimará para que cumpla sus compromisos, concediéndole un plazo al efecto, y si no lo hiciera, se procederá a hacer efectiva la garantía del contrato.

Esto, no obstante, en casos especiales, y teniendo en cuenta los daños que podrían seguirse de no realizarse algunas obras urgentes en la construcción comenzada, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá incautarse provisionalmente de las obras y terrenos y hacer en ellas, por el procedimiento administrativo que en cada caso juzgue más conveniente y a costa del prestatario, los trabajos indispensables para evitar aquel daño.

Al efecto podrá utilizarse el 10 por 100 de reserva a que se refiere este capítulo.

Quando se trate de casas en construcción y el prestatario fallare a algunas de las condiciones técnicas importantes de la construcción establecidas en el proyecto, el Instituto de Reformas Sociales le requerirá para que las cumpla, y si no lo consiguiera en el término de cinco días a contar de la notificación, acudiría al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, proponiéndole que dicte la resolución provisional que estime oportuna.

Artículo 205. Una vez terminadas las construcciones, y comenzado el período de pago de la cuota total de amortización e interés, si se incumplieran algunas de las obligaciones estipuladas en el contrato, el Instituto de Reformas Sociales dirigirá al interesado el oportuno apercibimiento. Si en el plazo que en éste se fija no cumple sus obligaciones, ni justifica debidamente sus causas que le hayan impedido su realización, se procederá en la forma que determinan los artículos siguientes.

Artículo 206. El Instituto examinará las alegaciones formuladas para justificar el incumplimiento de las obligaciones fijadas en el contrato; y si por las circunstancias especiales que concurran, lo estime oportuno, pondrá al Ministerio la concesión de un plazo prudencial de demora para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 207. Si por el Ministerio se negare la demora, o si, concedida, llegare a su término, se procederá a la efectividad de las obligaciones mediante la vía de apremio administrativa, con arreglo a las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 208. Las demás cuestiones que se planteen se sustanciarán en el juicio correspondiente con arreglo a lo dispuesto en la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 209. En la escritura de préstamo hipotecario, se determinará el Juzgado a que los contratantes se sometan expresamente; se señalará el domicilio que fije el deudor para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones que en su caso hayan de hacerse, y si fuere posible, el precio en que se tase la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta que haya de celebrarse, cuando llegue el caso de hacer efectiva la obligación.

Se hará constar también en dicha escritura que se facultó al Instituto para proponer que la entrega de las cantidades parciales, a cuenta del préstamo, se haga directamente a los que hubieran realizado las obras, o a los vendedores de los terrenos,

en el caso de que el prestatario no les hubiere pagado lo que les debiera, y que si el prestatario dejare de pagar los intereses o cuotas de amortización, podrá exigir a los que habitan las casas hipotecadas, que la entreguen todas las rentas, para atender con ellas al pago de las obligaciones contraídas por el prestatario, entendiéndose que no serán válidas las entregas que a dicho prestatario se hicieren, una vez que hubieran recibido el oportuno requerimiento del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 210. Cumplidas todas las obligaciones que se deriven del contrato de préstamo, el Instituto de Reformas Sociales se dirigirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para que éste, en vista de los datos que se aporten, dicte en su caso la oportuna resolución declarando extinguidas las obligaciones pendientes.

Certificación de la Real orden que se dicte servirá en su caso para la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 211. El Servicio especial de Casas baratas llevará una contabilidad detallada, en la que se reflejen todas las operaciones que se realicen con motivo de los préstamos. A este efecto abrirá una cuenta a cada uno de los que se concedan.

Por el Servicio especial de Casas baratas se ejercerá la función interventora a que hace referencia el artículo 83 de la ley.

Todos estos datos se harán constar de una manera lo más detallada posible en la Memoria anual que habrá de publicarse con arreglo a lo determinado en el artículo 52 de la ley.

Artículo 212. Será obligatorio para los patronos, contratistas y obreros que intervengan en la construcción de casas baratas que se levanten con el producto de los préstamos a que se refiere este capítulo, el efectuar contratos colectivos de trabajo, debiendo someterse ambas partes al arbitraje obligatorio para la resolución de las diferencias en interpretación de estos contratos.

CAPITULO V

DE LA GARANTIA DE RENTA A LOS PROPIETARIOS DE CASAS EDIFICADAS PARA ALQUILARLAS

Artículo 213. Los que se propongan construir casas que puedan ser calificadas legalmente de baratas para darlas en alquiler, podrán solicitar del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria el beneficio de garantía de renta. Este beneficio consistirá en el abono, por parte del Estado al propietario de la finca, de la diferencia que exista entre el producto de las casas, según el presupuesto que apruebe el Ministro, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al concederse la calificación legal de barata, deducidos los gastos que se calculen para su conservación, y el tanto por ciento que se fije, por el mismo Ministro, previo igual informe, del coste del terreno y obras de urbanización y construcción, teniendo en cuenta el interés medio que produzca el capital empleado en

construcciones análogas en la localidad.

Esta diferencia no podrá exceder en ningún caso de la mitad del tanto por ciento de la garantía concedida.

Artículo 214. Para los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, el interés fijado por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria se computará sobre el capital empleado, que habrá de ajustarse al presupuesto aprobado previamente, en terrenos, obras de urbanización y construcción completa del inmueble, descontando en su caso el valor que represente la parte que haya sido exceptuada de barata, a tenor de las normas contenidas en el artículo 30 de la ley.

Artículo 215. Se entenderá por producto de la casa la suma de alquileres fijados a los inquilinos de la parte de la misma que tenga la condición de barata, con arreglo a las bases aprobadas por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para cada caso, deduciendo de dicha suma los gastos que se hayan calculado para conservación del inmueble.

Artículo 216. Los gastos de conservación se dividirán en ordinarios y extraordinarios.

Se entenderá por gastos ordinarios los de portería, alumbrado de escaleras y dependencias de carácter general, agua, ascensor, y calefacción, si los hubiere.

Se conceptúan gastos extraordinarios los reparos que sea necesario hacer en la finca.

Al conceder el beneficio de garantía, se determinarán los gastos ordinarios y el tanto por ciento que para conservación habrá que conceptuar como gastos extraordinarios.

Artículo 217. Para conceder la garantía de renta, además de los datos que presente el peticionario en justificación del abono del tanto por ciento de interés que solicite, se realizará una información, valiéndose en cada caso de los elementos que se estimen más aptos e imparciales, al efecto de conocer el interés medio que produzcan en la localidad los capitales empleados en construcciones análogas a aquella para la cual se solicita la garantía de renta. Los Ayuntamientos, oficinas de Hacienda y todas las demás Corporaciones oficiales, deberán facilitar al Instituto de Reformas Sociales los datos que estime necesarios a los efectos de este artículo.

Artículo 218. El beneficio de garantía de renta podrá concederse hasta la inversión de tres millones de pesetas anuales, que se consignarán en los Presupuestos generales del Estado para este fin.

Artículo 219. Para conceder el beneficio de garantía de renta se convocará un concurso cuando lo juzgue oportuno el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

Si, realizado dicho concurso, no se invirtiere la suma de tres millones de pesetas y quedare algún remanente de conservación, se convocarán nuevos concursos.

En la convocatoria de dichos concursos se fijarán los trámites para formular la petición y el plazo que se conceda para acudir a ella.

Artículo 220. Para acudir a estos concursos será necesario que los aspirantes al beneficio de garantía de ren-

ta acrediten que han obtenido las correspondientes Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación condicional de las casas que en ellos hayan de construirse y que han sido aprobados los modelos de los contratos de arrendamiento.

Acompañarán a la instancia, por duplicado, los documentos siguientes:

1.º Una Memoria sobre la situación de la vivienda en la localidad y justificación de la necesidad de construcción, como la que se proyecte realizar.

2.º Indicación de los plazos en que la construcción haya de realizarse.

3.º Relación de los cuartos que haya de tener el inmueble, con el precio detallado que se haya de satisfacer por cada uno de ellos, y los de los pisos exceptuados de baratas.

4.º Un cálculo de los gastos de conservación, tanto ordinarios como extraordinarios.

5.º Indicación de la garantía de interés que se solicite, y su justificación en relación con el que produzcan en la localidad construcciones análogas.

6.º Todas aquellas condiciones que la propuesta del Instituto de Reformas Sociales acuerde el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, que figuren en la convocatoria, para obtener el mayor número posible de datos referentes a las condiciones de la edificación que se proyecte.

Artículo 221. Estas peticiones se dirigirán al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto de la Junta de Casas baratas, o, en su defecto, del Instituto de Reformas Sociales.

La Junta solicitará todos los datos complementarios que estime oportunos, y emitirá informe razonado, que será remitido, con los dos ejemplares de los documentos, al Instituto de Reformas Sociales.

Este examinará todas las peticiones, y, después de practicar las diligencias que estime necesarias, emitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria un informe especial, razonado, sobre cada una de las peticiones, haciendo constar en el mismo la propuesta afirmativa o negativa de concesión, las razones en que se funde para formular dicha propuesta, el precio total que deba fijarse al inmueble y el que corresponda, en su caso, a la parte del mismo que este exceptuada de barata, el alquiler que deba percibirse por esta parte exceptuada, los gastos de conservación ordinarios y extraordinarios que deban apreciarse, el interés que como garantía deba reconocerse al propietario, los plazos en que la construcción haya de realizarse y, en su caso, las modificaciones que convendría introducir en el proyecto para el más exacto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias. Al informe se acompañará un ejemplar de los documentos.

Artículo 222. Al emitir este informe se tendrán en cuenta, para la concesión de garantía de renta, entre otras preferencias, las siguientes:

La intensidad del problema de la vivienda en la población de que se trate, el precio de alquiler de cada vivienda, el menor interés que se solicite como garantía, el coste total de la casa en relación con los datos anteriores y el número de personas que podrán habitar en ella.

Artículo 223. El Ministro de Tra-

bajo, Comercio e Industria, en vista del informe del Instituto de Reformas Sociales, dictará la oportuna resolución que, además de publicarse en la GACETA, se comunicará al Instituto, para su traslado a los interesados, a fin de que éstos, en el plazo que se fije, manifiesten si están dispuestos a realizar la construcción en la forma y condiciones que se determinen en la Real orden de concesión de garantía.

Transcurrido el plazo, si el interesado no hubiera manifestado la aceptación, se considerará nula la concesión.

En caso de aceptación, se propondrán por el Instituto de Reformas Sociales al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, los términos y condiciones en que, a su juicio, deba de redactarse la escritura de concesión de garantía y las cláusulas relativas a las obligaciones que correspondan al propietario y a la hipoteca que éste ha de constituir para garantía de dichas obligaciones.

La perfección de este contrato quedará sometida a la concesión o denegación de calificación definitiva de casa barata.

Artículo 224. Análogo procedimiento al expresado en los artículos anteriores se seguirá para la convocatoria, tramitación y resolución de los sucesivos concursos para la concesión de garantía de renta.

Artículo 225. La concesión, en cada caso, del beneficio de garantía de renta, constituye materia discrecional y, por tanto, contra las resoluciones que dicte, en este respecto, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, no procederá ningún recurso.

Artículo 226. Si se concede la calificación definitiva de casa barata, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Quando al concederse la calificación definitiva se modifique alguna condición de las que figuren en la escritura relativa a la garantía de renta, contra la fiscal orden en que así se hiciera, procederá recurso contencioso-administrativo.

Artículo 227. Hasta que se haya inscripto en el Registro la escritura de garantía y la calificación definitiva no se podrá hacer entregas como consecuencia de la concesión de la garantía de renta. El servicio especial de Casas baratas velará por que se realice esta inscripción.

Artículo 228. El beneficio de garantía de renta se abonará al propietario por trimestres vencidos, a cuyo efecto el Instituto de Reformas Sociales propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria las cantidades que se hayan de satisfacer por este concepto a cada uno de los propietarios. El Ministro ordenará la expedición de los oportunos libramientos, que se harán efectivos por la Delegación de Hacienda correspondiente.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria comunicará al Instituto de Reformas Sociales una estimación de las cantidades libradas.

Artículo 229. Los que soliciten el beneficio de garantía de renta se comprometerán a someterse, durante diez años, y las dos ampliaciones de cinco años cada una a que se refiere este capítulo, a las prescripciones de la ley.

Artículo 230. En caso de fallecimiento del cabeza de familia que tu-

viera alquilado un cuarto de una de las casas a que se refiere este capítulo, será obligatorio realizar nuevo contrato con los causahabientes que vivieran en compañía del difunto, siempre que reúnan las condiciones de beneficiario de casa barata.

Artículo 231. Un año antes de expirar los diez de duración obligatoria de la garantía, el Instituto de Reformas Sociales realizará una información acerca de la situación de la vivienda en la localidad de que se trate, y especialmente de todo aquello que haga referencia a las casas objeto de la garantía, y propondrá al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, si las circunstancias lo aconsejan, la prórroga del beneficio de garantía de renta.

El Ministro, en vista de este informe, resolverá lo que estime oportuno, y siempre en plazo tal que pueda notificarse al propietario esta ampliación seis meses antes, por lo menos, de que expire el plazo durante el cual estuviera afectada la casa al beneficio de garantía.

Esta notificación, que se hará por duplicado, la firmará el propietario, y una copia de la misma, debidamente autorizada, se fijará en sitio visible en la portería de la casa de que se trate, para conocimiento de los inquilinos.

Si el Ministro no acordara la concesión de la prórroga o no realizara esta ampliación dentro del plazo de seis meses antes señalado, el propietario lo hará constar debidamente, para conocimiento de los inquilinos, dentro de dicho plazo, por medio de notificación duplicada, que firmarán los inquilinos.

El mismo procedimiento se seguirá un año antes de expirar la primera prórroga para conceder otra de cinco años, que será la última.

Artículo 232. Cada tres años, a partir de la concesión del beneficio de garantía de renta, a instancia del propietario, de los inquilinos, o por su propia iniciativa, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá variar el precio de los alquileres fijado al establecer la garantía de renta. Esta variación no alterará nunca el beneficio que concedido al propietario. Una vez que se haya oído al propietario y a los inquilinos de la casa y luego de haber recibido el informe del Instituto, el Ministro dictará la resolución que proceda, teniendo en cuenta para ello que el precio del alquiler de cada vivienda no podrá exceder en ningún caso de la quinta parte del ingreso máximo fijado para los beneficiarios en la localidad de que se trate.

La resolución que recaiga se comunicará al Instituto de Reformas Sociales y al propietario, y una copia de la misma se fijará en sitio visible en la portería de la casa a que se refiera, para conocimiento de los inquilinos.

Si la resolución del Ministro produce alguna variación en los alquileres, se hará constar en los contratos. El Instituto velará por la aplicación de dicha resolución.

Artículo 233. En la portería o vislumbre de toda casa que goce del beneficio de garantía de renta se fijará un plano de la finca, en el que estén perfectamente delimitadas cada una de las viviendas calificadas de baratas que la

casa contenga, y en un cuadro, colocado al lado del plano, se hará constar el precio del alquiler que podrá el propietario percibir por cada una de dichas viviendas, y el número máximo de personas que pueden habitar en cada una, especificándose además los servicios a que tenga derecho cada inquilino. Cualquier infracción que se cometa, en este punto, se denunciará ante la Junta de Casas baratas, si existiera en la localidad, o, en su defecto, ante el Instituto de Reformas Sociales.

Este derecho del inquilino se hará constar también en el cuadro a que antes se hace referencia, y se indicará el domicilio donde funcione la Junta o tenga sus oficinas el Instituto de Reformas Sociales.

Tanto el plano como el cuadro a que se refiere este artículo, serán autorizados con el visto bueno del Director general del Trabajo e Inspección y sellados con el sello correspondiente. A este efecto, los propietarios remitirán por triplicado ejemplares del plano y del cuadro, quedando uno en su poder para colocarlo en la casa, otro en el Servicio especial de Casas baratas, y el tercero en la Junta local de Casas baratas, si la hubiere.

Artículo 234. El beneficio de garantía de renta no será renunciable por el propietario, una vez concedido. Sin embargo, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a petición del propietario y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá rescindir el contrato de garantía de renta.

Desde este momento cesará el beneficio de garantía y la exención de los impuestos, quedando sujeta la finca solamente a las responsabilidades anteriores.

Artículo 235. El Servicio especial de Casas baratas organizará la contabilidad y estadística de estas edificaciones.

Para los efectos de la contabilidad abrirá una cuenta a cada una de las casas que gocen del beneficio de garantía de renta y sentará en ella las cantidades que se abonen a cada uno de sus propietarios.

A los efectos de la estadística, se llevará un registro de cada casa con el número de cuartos, precio de alquiler de los mismos y número máximo de personas que pueden habitar en cada uno de ellos.

También se llevará un registro de los diferentes modelos de contratos aprobados para cada una de las casas a las que se concede el beneficio de garantía de renta.

De los datos que figuren en la contabilidad y de los registros de la estadística se harán los convenientes resúmenes, que se publicarán en la Memoria anual que preceptúa el artículo 52 de la ley.

Artículo 236. Cuando una finca goce o haya gozado del beneficio de garantía de renta no podrá disfrutar de los beneficios que se determinan en los capítulos IV y VI de este Reglamento.

Artículo 237. Los propietarios y los inquilinos de casas que disfruten del beneficio de garantía de renta estarán obligados a suministrar al Instituto de Reformas Sociales todos aquellos datos de contabilidad o estadística que éste les reclame.

CAPITULO VI

DEL ABONO DE PARTE DE LOS INTERESES DE PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES Y DE LA SUBVENCIÓN DIRECTA.

Sección 1.ª—Abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones.

Artículo 238. El 50 por 100 de la consignación anual que figure en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de la construcción de Casas baratas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la ley, se empleará en pagar una parte alícuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios obtenidos por las Sociedades constructoras y las obligaciones hipotecarias amortizables emitidas por dichas Sociedades, con tal de que los intereses que devenguen unos y otros no excedan del 3 por 100 anual.

El abono de interés que concede el Estado, tanto de los préstamos como de las obligaciones, no podrá exceder en ningún caso del 3 por 100 anual, quedando a cargo de los deudores el pago de la parte restante de los intereses y la totalidad de la amortización de los préstamos y obligaciones.

Las Sociedades cooperativas y los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros, que tengan invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y las benéficas que hayan invertido más de 500.000 pesetas con este mismo objeto, podrán, previa la oportuna autorización, emitir obligaciones al portador con las garantías de dichas casas baratas o de los solares destinados a su construcción, amortizables en treinta años como máximo y a un interés que no podrá exceder del 6 por 100 anual.

Artículo 239. El importe de los préstamos y de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior no excederá del 55 por 100 del valor de los terrenos y del 70 por 100 de las construcciones dadas en garantía.

El plazo de amortización no excederá de treinta años, a contar éste de la fecha de la Real orden de autorización. Se fijará el plazo máximo dentro del cual habrá de emplearse en terrenos y construcciones la totalidad del préstamo autorizado o realizarse la inversión del producto de la emisión de obligaciones.

Artículo 240. La mitad de la parte dedicada a esta clase de auxilio habrá de destinarse siempre, necesariamente, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a ser de propiedad de sus socios y a los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros.

Artículo 241. Hasta la extinción de los préstamos y obligaciones autorizados al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911 se abonarán preferentemente los intereses correspondientes a los mismos con el 50 por 100 de la consignación a que hace referencia el artículo 33 de la ley.

Artículo 242. Se respetarán las autorizaciones que se hayan concedido hasta la fecha para emitir obligaciones hipotecarias, así como la garantía de interés que se les haya concedido, y los

préstamos autorizados o que se autoricen en expedientes incoados antes de la publicación de la ley, al amparo del beneficio del abono del interés del 5 por 100 que concedía la ley de 12 de junio de 1911.

A este efecto, el Instituto de Reformas Sociales realizará una revisión de todas estas autorizaciones para comprobar si se cumplen todas las condiciones en que fueron concedidas, y pondrá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria las resoluciones que procedan.

Artículo 243. Cuando exista remanente del primer 50 por 100 de la consignación, después de satisfacer las obligaciones correspondientes a las autorizaciones de préstamos y de emisión de obligaciones realizadas al amparo de la ley de 12 de junio de 1911, si se considera suficiente para ello, se convocará anualmente el oportuno concurso para conceder, por la cantidad que reste, el abono de parte del interés de los préstamos hipotecarios que pretendan realizarse o de las obligaciones hipotecarias que se propongan emitir las Sociedades constructoras de casas baratas. En la convocatoria de este concurso se fijarán los trámites para formular la petición y el plazo que se conceda para acudir a él.

Artículo 244. Para acudir a estos concursos se dirigirá una solicitud al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto de las Juntas de Casas baratas, si existieran en la localidad, o, en su defecto, por el Instituto de Reformas Sociales.

Si se tratara de solicitar préstamos, se acompañarán a la solicitud, por duplicado, los datos siguientes:

1.º Carácter y circunstancias de las Sociedades constructoras que vayan a realizar los préstamos.

2.º Indicación de las fechas de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de la calificación condicional de las casas que proyecten construir en ellos con el producto de los préstamos, cantidad de los préstamos, particulares o entidades que los hayan de dar, plazo de amortización, interés que devenguen, parte de abono de este interés que se solicita del Estado, cuadro de amortización, etc.

3.º Plan financiero que la Sociedad se proponga realizar con el producto de los préstamos y número y condiciones de las construcciones.

4.º Plazo en que ha de realizarse la construcción, número de personas que han de resultar beneficiadas por la misma y todas las demás condiciones que se estimen necesarias para el mejor conocimiento de las condiciones del préstamo.

5.º Terrenos y construcciones que se den en garantía y valor de los mismos, garantía que se ofrezca y forma y condiciones de las entregas del préstamo para que exista siempre garantía suficiente, computando para ello como máximo hasta el 55 por 100 del valor de los terrenos y hasta el 70 por 100 de las construcciones.

A las solicitudes de concesión de abono de intereses de obligaciones se acompañarán, también por duplicado, los datos exigidos en los números anteriores, sustituyendo aquellos a que hace referencia la segunda parte del número segundo por los siguientes:

1.º Cantidad total por la cual se propongan emitir las obligaciones, con-

diciones en que se proyecta realizar la emisión, indicando la serie de obligaciones, el valor de cada una, la fecha de amortización, forma de pago, tipo a que se emitan las obligaciones, intereses que devenguen, parte del interés que se solicite abone el Estado, bases y cuadros de amortización y todas aquellas condiciones que el Instituto de Reformas Sociales exija.

2.º Demostración, si se trata de Sociedades cooperativas o de dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas, de que tienen invertidas más de 50.000 pesetas en construcciones calificadas de baratas, y si se trata de Sociedades benéficas, de que han invertido más de 500.000 pesetas con este objeto.

Artículo 245. Las Juntas de Casas baratas examinarán estas peticiones y emitirán informe razonado por duplicado, que elevarán al Instituto de Reformas Sociales, en unión de la solicitud y de los dos ejemplares de los documentos.

El Instituto, a su vez, examinará las peticiones y los informes, y decidirá, en su caso, de los interesados, los datos y elementos de juicio complementarios que se estimen necesarios, y emitirá un informe razonado, teniendo en cuenta, al hacerlo, que para las preferencias en la concesión del beneficio de abono de intereses, habrá de destinarse siempre necesariamente la mitad de la cantidad que exista del remanente del primer 50 por 100 de la consignación, en favor de las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas destinadas a ser de la propiedad de los socios y de los dueños de fábricas o explotaciones industriales o agrícolas que edifiquen casas para darlas en alquiler a su obreros, y que, para señalar las demás preferencias, se tendrá en cuenta la intensidad del problema de la vivienda en la localidad de que se trate, el plazo de amortización, el tipo de interés y la parte que se solicite abone el Estado, el precio de las casas y de los terrenos, las condiciones de las personas que hayan de ser beneficiarias de las construcciones que se realicen y las garantías ofrecidas.

En el informe del Instituto de Reformas Sociales se detallarán para cada una de las solicitudes las condiciones en que proceda autorizarse cada préstamo o emisión de obligaciones.

Emitido dicho informe, lo elevará, en unión de las solicitudes y de un ejemplar de los documentos, al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, para la oportuna resolución.

Artículo 246. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria resolverá acerca de esta propuesta, y en la Real orden que dicte se indicarán detalladamente las condiciones en que pueda ser autorizado cada préstamo y cada emisión de obligaciones, entendiéndose siempre sometidas las concesiones al cumplimiento por parte del prestatario, de las condiciones esenciales de la calificación condicional obtenida para las casas en cuya construcción se haya de invertir el préstamo o el producto de la emisión de las obligaciones.

La Real orden se comunicará al Instituto, quien dará traslado a los interesados para que en el plazo que señalen manifiesten si están conformes con las condiciones marcadas y otorgan el oportuno caudal de préstamo o de

emisión de obligaciones, y, una vez formalizado en escritura pública, se remitirá con dos copias simples firmadas, al Instituto, para que éste compruebe si en los referidos contratos se cumplen las condiciones de la Real orden de concesión.

En caso afirmativo, se insertará la oportuna nota en los contratos.

Una de las copias se archivará en el Instituto, y la otra se remitirá al Ministro.

Artículo 247. Antes de entregar las cantidades concedidas en pago de intereses de préstamos u obligaciones habrá de acreditarse que se hallan inscriptos en el Registro de la Propiedad los contratos o actas respectivos y sus correspondientes aprobaciones.

Artículo 248. El abono de los intereses correspondientes devengados se hará por semestres naturales para lo cual, en el mes siguiente al plazo en que haya expirado el semestre se solicitará por el interesado, del Instituto de Reformas Sociales, el abono de las cantidades a que tenga derecho, acompañando los oportunos justificantes, en los que se demuestre que ya se ha recibido la parte del préstamo a que correspondan con la garantía exigida durante el periodo de construcción, con las deducciones que correspondan por amortización. Una vez invertido todo el préstamo, se solicitará la cantidad correspondiente a todo él, con reducción de las amortizaciones.

Si se trata de la emisión de obligaciones, se acompañarán además certificaciones acreditativas de las que hayan estado en circulación en el semestre anterior, teniendo en cuenta la correspondiente amortización. Dichos justificantes y certificaciones se remitirán por duplicado.

El Instituto informará a las solicitantes y las enviará, con un ejemplar de las certificaciones y justificantes, al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien resolverá acerca de esta propuesta y ordenará la expedición de los oportunos libramientos.

El Ministerio remitirá al Instituto una relación de estos libramientos.

Artículo 249. El Servicio especial de Casas baratas abrirá una cuenta para cada uno de los préstamos o emisiones de obligaciones autorizadas, y anotará en ella las cantidades libradas por el Ministerio.

Artículo 250. También conservará, en las respectivas carpetas, todos los datos referentes a las garantías que se hayan ofrecido para responder de las inversiones que se realicen, plazo de amortización, y todos aquellos que se estimen convenientes.

Artículo 251. El abono de intereses de los préstamos y de las obligaciones se entenderá otorgado hasta que termine el plazo señalado en las respectivas concesiones.

En caso de incumplimiento de las condiciones fijadas al préstamo o a la emisión de obligaciones, o de no realizarse las construcciones en los plazos acordados, podrá el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, suspender el abono de inte-

reses, o reducir la cuantía de las entregas, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Sección 2.ª—De la subvención directa.

Artículo 252. El segundo 50 por 100 de la consignación que figure en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de casas baratas, y el sobrante, si lo hubiere, del primer 50 por 100 después de cumplidas las atenciones a que se ha hecho referencia en este capítulo, se empleará en conceder subvenciones directas a los particulares, Sociedades y Corporaciones constructoras, y a las edificaciones comprendidas en el último párrafo del artículo 1.º de la ley a prorrata de las cantidades que hubieran invertido en terrenos aprobados a los efectos de este Reglamento para la construcción de casas baratas y en la construcción de estas mismas casas.

Si resultase sobrante de la partida de tres millones de pesetas, a que se refiere el artículo 27 de la ley de podrá dedicar el exceso para aumentar la cantidad destinada a subvención directa.

Si las circunstancias aconsejasen que se concediera este aumento, se otorgará por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y autorización del Consejo de Ministros.

Artículo 253. Para la concesión de la subvención directa se convocará anualmente el oportuno concurso en la fecha en que determine el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales.

En la convocatoria de este concurso se determinarán todas las condiciones que habrán de cumplir los solicitantes para poder acudir al mismo.

Artículo 254. A la solicitud se acompañará:

1.ª Copia de la Real orden de aprobación del terreno.

2.ª Copia de la Real orden de calificación definitiva de la casa.

3.ª En el caso de que un proyecto comprenda varias construcciones completas que puedan desligarse, bastará que se acompañe la calificación condicional y que se justifique la cantidad que correspondía a la parte que se presente de la totalidad del proyecto. Para justificar este extremo se presentará certificación del facultativo que dirija las obras y un plano detallado de la parte edificada a la misma escala que el del proyecto general.

4.ª Si se trata de Sociedades, se hará constar la fecha de la aprobación de sus Estatutos y se presentarán la Memoria, el balance y el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias fijados en 31 de Diciembre anterior.

5.ª Expresión de la cantidad recibida a título de subvención en el último concurso en que se hubiere obtenido.

6.ª Certificación literal de la última inscripción de dominio que la finca haya causado en el Registro de la Propiedad, y en relación de las

cargas y gravámenes que pesen sobre ella y estén vigentes.

Artículo 255. La cantidad que se conceda en concepto de subvención directa no podrá exceder del 25 por 100 de la cantidad invertida en solares y en construcciones.

Para la concesión de subvención directa sobre solares será necesario que sean de propiedad del solicitante, y se tendrá en cuenta el coste o valor que se haya apreciado al conceder la aprobación de los mismos.

Cuando se trate de terrenos adquiridos a plazos, sólo se tendrán en cuenta las cantidades correspondientes a los plazos ya pagados.

La subvención directa sólo se concederá sobre casas que estén ya terminadas y que hayan obtenido la calificación definitiva de baratas, salvo lo dispuesto en el número 3.º del artículo anterior.

Tampoco se concederá subvención más que a los solares que correspondan a las casas ya edificadas y a la parte correspondiente a patios y huertos, así como a las superficies ya urbanizadas de los grupos y ciudades satélites.

Los que hubieren acudido a los concursos anteriores a la fecha de este Reglamento podrán acudir al primero de los que se convoquen, por la diferencia entre las cantidades recibidas y las invertidas en la terminación de las casas.

En lo sucesivo sólo se acudirá a la subvención directa para solicitar la que corresponda por casas ya terminadas.

Artículo 256. De las cantidades invertidas por las cuales se acuda a cada uno de los concursos se deducirá la cantidad que en concepto de subvención hayan percibido en el último en que la hubieren obtenido, y esta deducción se realizará a cada solicitante, aunque se trate de casas, construcciones y terrenos adquiridos y realizados en diferentes localidades.

Artículo 257. Las solicitudes para acudir a los concursos de subvención directa se presentarán ante la Junta de Casas baratas o, en su defecto, ante el Instituto de Reformas Sociales, y dentro del plazo que se señale en la convocatoria, que se contará a partir del día en que expire el marcado para la presentación de solicitudes, informarán las Juntas, o quien hiciera sus veces, remitiéndose inmediatamente al Instituto de Reformas Sociales, quien formará a su vez al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria sobre la distribución que proceda dar a la subvención.

Artículo 258. Al emitir el informe de concesión de subvención directa se establecerán las tres categorías siguientes:

1.ª Sociedades cooperativas y benéficas.

2.ª Ayuntamientos, Corporaciones y Cajas de Ahorro, y los particulares que construyan casas para domicilio propio.

3.ª Las demás Sociedades, entidades y particulares que acudan al concurso.

Para realizar el reparto de las

cantidades a que se refiere el artículo 33 de la ley, el Instituto propondrá, en la resolución de cada concurso, las diferencias de tanto por ciento que deban asignarse a estas tres categorías.

Si la distribución de la cantidad dedicada a subvención directa entre el capital invertido permitiera conceder a todos los concurrentes un 25 por 100 de este capital, no será necesaria la aplicación de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 259. Aunque la cantidad destinada a subvención directa sea suficiente para conceder a todos los capitales invertidos en terrenos y construcciones, por los cuales se acuda a los concursos, una subvención directa del 25 por 100, no por ello habrá necesidad de conceder este máximo, pues el tanto por ciento correspondiente se otorgará en relación con las condiciones que ofrezca la petición y clasificando a los peticionarios en diversos grupos, de acuerdo con el lucro o ganancia que se propongan obtener, dentro de los límites fijados por la ley, o por los beneficios que hayan de disfrutar directamente.

Artículo 260. Para que el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria pueda expedir los libramientos de las subvenciones directas que se hayan concedido, será indispensable que los interesados acrediten previamente ante el Instituto de Reformas Sociales, y a satisfacción de éste, haber constituido una hipoteca, inscrita en el Registro de la Propiedad, sobre la finca subvencionada, para responder su importe de la subvención, en el caso de que procediera su devolución por retirarse a la casa la calificación de barata a consecuencia de alguna infracción de la ley o Reglamento que lleve aparejada esta sanción.

Sección 3.ª—Disposiciones generales.

Artículo 261. Para que las Sociedades y particulares a que se refiere el último párrafo del artículo 238 de este Reglamento puedan emitir obligaciones al portador, cuando no se pretenda que el Estado abone parte de los intereses que éstos devenguen, habrán de solicitar la previa autorización del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. La solicitud se formulará y tramitará en forma análoga a la determinada en la sección primera de este capítulo.

Artículo 262. En el Servicio especial de Casas baratas del Instituto de Reformas Sociales se llevará una cuenta a los particulares y Sociedades que hayan obtenido subvención directa, en relación con las casas y terrenos subvencionados, indicando las cantidades que hayan percibido. Igualmente se llevarán en dicho Servicio especial todos los datos referentes a los préstamos y emisiones autorizadas, cuantía de los mismos, fecha en que se han celebrado, plazo de amortización, interés que devenguen, interés abonado por el Estado, pagos que se realicen y todas las demás circunstancias que se estimen oportunas.

Artículo 263. Para una finca sólo se podrá conceder el beneficio de abono de parte de los intereses de presta-

mos y obligaciones, o el de subvención directa o el de préstamo del Estado o el de garantía de renta. Si percibiera o hubiere percibido alguno de estos beneficios, no podrá disfrutar de los demás.

Se exceptúa de la prohibición contenida en el párrafo anterior a las fincas pertenecientes a Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a propiedad de sus socios, o a los dueños de fábricas o explotaciones agrícolas o industriales que construyan casas para darlas en alquiler a sus obreros, que podrán disfrutar del abono de intereses de préstamos y obligaciones, y de la subvención directa a un mismo tiempo, pero sin que en este caso puedan gozar de los beneficios que conceden los capítulos IV y V de este Reglamento.

Artículo 264. La concesión, en cada caso, y dentro de las prescripciones contenidas en la ley y en este Reglamento, de los beneficios concedidos en este capítulo constituye materia discrecional, y, por lo tanto, contra las resoluciones que en esta materia dicta el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, no procederá ningún recurso.

Sección 4.ª—Disposiciones transitorias.

Artículo 265. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la ley, el beneficio de subvención directa podrá alcanzarse, por una sola vez y sin necesidad de concurso, al 50 por 100 de la cantidad invertida en la construcción y en los terrenos, siempre que la construcción de las mismas quede comenzada y ultimada antes de un año, a contar de la publicación de la ley de 10 de Diciembre de 1921.

Si los terrenos donde se realicen estas construcciones hubieran ya percibido alguna subvención directa en concursos anteriores, se descontará su valor a los efectos de la subvención directa a que se refiere este artículo.

Aparte de esta condición fundamental, para que la subvención se conceda en los términos señalados, será necesario:

1.ª Que las construcciones por las cuales se solicite dicho beneficio sean realizadas en las capitales de provincia o localidades con núcleos de población mayores de 20.000 almas donde se presente con excepcional urgencia el problema del albergue de las clases menesterosas.

Esta circunstancia se acreditará acompañando a cada petición los datos, documentos e informaciones pertinentes.

A los efectos de este artículo, se considerarán equiparados a las capitales de provincia o localidades a que hace referencia este número aquellos núcleos de población que, por encontrarse muy próximos a las mismas, permitan la construcción de casas baratas a personas que realicen su trabajo diario en aquéllas.

2.ª Que los que pretendan acogerse a este beneficio, si han obtenido ya la aprobación de los terrenos y calificación condicional de casa barata, comuniquen al Instituto de Reformas Sociales, antes de dar comienzo a las obras, la fecha en que éstas habrán de em-

pezar, para que se practique la oportuna inspección. En otro caso se solicitará el necesario reconocimiento de los terrenos y la calificación condicional de casa barata con arreglo a los requisitos que señalen las disposiciones reglamentarias vigentes, y, una vez que se haya obtenido, se comunicará la fecha del comienzo de las obras, a los efectos antes mencionados.

Si al ponerse en vigor este Reglamento se hubiera comenzado la construcción de las casas para las cuales se haya obtenido la calificación condicional de baratas, se remitirán inmediatamente los justificantes a la Junta de Casas baratas correspondiente, o, en su defecto, al Instituto de Reformas Sociales y se realizará la oportuna inspección, para comprobar que la edificación ha sido comenzada con posterioridad a la promulgación de la ley de 10 de Diciembre de 1921.

Artículo 266. La cifra máxima que podrá destinarse al beneficio mencionado en el artículo anterior será del 50 por 100 de la cantidad consignada en los Presupuestos generales del Estado con destino al fomento de casas baratas, y, por consecuencia, no excederá de la cifra de 500.000 pesetas.

Agotada esta cantidad, los que no hayan recibido subvención por este concepto podrán optar al beneficio de subvención directa acudiendo a los concursos que oportunamente se convoquen.

Artículo 267. Una vez terminadas las construcciones a que se refieren los dos artículos anteriores, los constructores dirigirán la correspondiente solicitud, acompañada de los oportunos comprobantes, al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria por conducto de la Junta de Casas baratas, o del Instituto de Reformas Sociales en su defecto.

La Junta, a su vez, remitirá la petición, con el informe correspondiente, al Instituto de Reformas Sociales, y éste, previa la práctica de las informaciones necesarias, emitirá el correspondiente dictamen al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, proponiendo el tanto por ciento que podrá concederse, y, en su consecuencia, la cantidad que proceda abonar al constructor o propietario.

Para hacer esta propuesta se tendrán en cuenta las condiciones de construcción, y especialmente la de que con ella se beneficie a las clases menesterosas.

Artículo 268. El Instituto emitirá su dictamen después de haber recibido todas las peticiones, una vez transcurrido el plazo del año a que se refiere el último párrafo del artículo 33 de la ley.

CAPITULO VII

DE LAS AUTORIZACIONES AL ESTADO Y ENTIDADES OFICIALES Y DE LOS DEBERES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

Sección 1.ª—De las autorizaciones al Estado y entidades oficiales.

Artículo 269. El Estado, la Provincia, o el Municipio podrán arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas. Las Diputaciones provinciales y los Municipios harán una relación de los terrenos de su pertenencia que estén dispuestos a dedicar a estas aten-

ciones, indicando la situación, extensión y circunstancias de cada uno de ellos, la forma y condiciones generales en que estarían dispuestos a arrendarlos, venderlos, darlos a censo o cederlos gratuitamente, y la clase de casas baratas que pretendan se construyan en los mismos, especificando si han de ser colectivas o familiares, o constituir grupos o ciudades satélites.

Las Diputaciones y Ayuntamientos tendrán estas relaciones a disposición de las Sociedades o particulares que deseen construir casas baratas para que puedan adquirir los datos necesarios.

Dos ejemplares de las relaciones de terrenos a que se refiere este artículo se remitirán al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales, el cual facilitará a los que lo soliciten las informaciones relativas a esta materia.

Artículo 270. Antes de realizarse por el Estado, la Provincia o el Municipio el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos de su propiedad para la construcción de casas baratas, se habrá de solicitar la aprobación de los mismos, a los efectos de la ley y de este Reglamento cumpliendo los trámites que en éste se indican.

Artículo 271. Para el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos se podrá convocar concursos por parte del Estado, la Provincia o el Municipio, a fin de adjudicarlos a los que presenten proyectos de construcción en mejores condiciones, tanto económicas como técnicas, en relación con las necesidades de la vivienda de las personas de posición modesta en la localidad de que se trate.

Artículo 272. Las Sociedades, entidades, Corporaciones y particulares podrán solicitar del Estado, Provincia o Municipio el arrendamiento, venta o cesión de terrenos aptos para la construcción de casas baratas, y para ello dirigirán las oportunas instancias justificativas de la necesidad de la construcción, en las cuales se indicará el plan que los solicitantes se propongan realizar, y el organismo de cuya pertenencia sean los terrenos.

Artículo 273. En los contratos de arrendamiento, venta, censo o cesión de los terrenos, a que se refieren los artículos anteriores, será indispensable hacer constar la condición de que dichos terrenos habrán de dedicarse necesariamente a la construcción de casas baratas dentro de los términos de la ley y de este Reglamento, y se fijará el plazo máximo durante el cual habrán de comenzarse y terminarse dichas construcciones, constituyendo el incumplimiento de esta condición motivo suficiente para la rescisión de dicho contrato.

Los contratos de arrendamiento se realizarán por el plazo y en forma tal, que permitan el cumplimiento del objeto a que se destinan, teniendo en cuenta la finalidad que la ley se propone, y especialmente lo determinado en su artículo 10.

Artículo 274. Se autoriza a los Ayuntamientos para que realicen la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad.

Igualmente se les autoriza para realizar la compra de extensiones de terrenos aptos, por su situación y condiciones, para construir en ellos casas

baratas, con el fin de urbanizarlas convenientemente y arrendarlas o enajenarlas con destino a este género de edificaciones.

Antes de realizar la construcción en los terrenos de su propiedad, o la adquisición de aquellos a que hace referencia el párrafo anterior, habrá de obtenerse respecto de los mismos la Real orden de aprobación, en los términos que determina el capítulo II de este Reglamento.

Al solicitar la aprobación de los terrenos para urbanizarlos y arrendarlos o enajenarlos, se acompañará el proyecto de urbanización y se especificará lo más concretamente posible la forma en que hayan de ser arrendados o enajenados y la clase de construcciones que en los mismos hayan de realizarse.

Artículo 275. Para cumplir los fines que señala este capítulo, los Ayuntamientos podrán acordar empréstitos especiales y solicitar los beneficios económicos que el Estado concede, tanto por la compra de terrenos como por la edificación de las casas, así como las exenciones de contribuciones, impuestos y arbitrios.

Los Ayuntamientos habrán de destinar a estos fines, por lo menos, la mitad, y podrán hacerlo hasta la totalidad de los ingresos obtenidos mediante el impuesto de plus valía.

También podrán destinarse al mismo fin hasta la mitad de las recaudaciones que obtengan por arbitrios de carácter sufragio.

Artículo 276. Los proyectos de construcción que los Ayuntamientos pretendan realizar deberán obtener la calificación condicional de casa barata en la forma y condiciones que este Reglamento determina.

Artículo 277. De todos los actos, así como de las operaciones financieras y administrativas e inversiones de fondos que los Ayuntamientos realicen, por virtud de lo establecido en el presente capítulo, habrán de dar cuenta, por duplicado, anualmente al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria. El Ministerio remitirá una de estas relaciones al Instituto de Reformas Sociales, a los efectos de que este organismo conozca todas las operaciones realizadas en este orden y pueda tenerlas en consideración, tanto para el desenvolvimiento del servicio como la redacción de la Memoria anual que preceptúa la ley.

Artículo 278. Se autoriza al Instituto de Reformas Sociales y a las Juntas de Casas baratas para recibir herencias, legados y donaciones con destino a la realización de los fines de la ley, bien adquiriendo terrenos adjudicados y construyendo directamente, para ceder aquellos o las casas ya construidas en arriendo, en venta a plazos o a censo, bien haciendo préstamos para las construcciones, siempre en condiciones análogas a las que en la ley se determinan.

Antes de aceptar un legado o donación para el fin antes señalado, el Instituto y las Juntas de Casas baratas examinarán si en los mismos aparece alguna condición contraria a las prescripciones de la ley y de este Reglamento, y en caso de que exista, no se aceptará el legado o donación. Las herencias deberán siempre aceptarse a beneficio de inventario.

Tanto los terrenos como las construcciones o los préstamos relaciona-

dos con estos legados o donaciones, se ajustarán en un todo a las prescripciones de la ley y de este Reglamento.

Artículo 279. El Instituto de Reformas Sociales, con arreglo a las normas establecidas para sus inversiones sociales y por su propia iniciativa, cooperando a instancias del Instituto de Reformas Sociales o de las Juntas de Casas baratas, podrá igualmente promover la expropiación por el procedimiento determinado en el capítulo VIII de este Reglamento, de los terrenos precisos para la construcción de casas baratas, y cederlos después en venta o a censo a quien presente el proyecto más adecuado y conveniente en cualquier caso convocado al efecto.

Sección 2.ª De los deberes de los Ayuntamientos.

Artículo 280. Los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas quedarán obligados a redactar en el término de un año, contado desde la publicación de este Reglamento, un proyecto suficiente a llenar aquella necesidad. A este efecto, los mencionados Ayuntamientos practicarán una información para averiguar el estado actual del problema de la vivienda en la localidad de que se trata y examinarán las deficiencias que en este respecto existan, teniendo en cuenta, si hay escasez de viviendas o si aun habiendo suficiente número de éstas, no reúnen condiciones higiénicas.

Artículo 281. Para practicar la información a que se refiere el artículo anterior los Ayuntamientos tendrán en cuenta:

1.º El aumento de población media anual que suela experimentar aquella localidad, examinando si el aumento se debe a causas naturales y constantes, o si, por el contrario, procede de circunstancias eventuales que hayan de cesar en un plazo relativamente breve.

2.º El número de casas que existe para gentes de posición modesta en la localidad y las que habrían de construirse para satisfacer por completo las necesidades de la población.

3.º El número de casas en construcción y en proyecto que haya en la localidad para esta clase de personas y los edificios vacíos que pudieran adaptarse, previas las oportunas transformaciones, a viviendas de personas de posición modesta.

4.º El número de casas que, construidas para una sola familia, estén ocupadas, sin condiciones convenientes, para dos o más familias.

5.º Los alquileres anuales que en general paguen y puedan pagar las personas de modesta posición, refiriéndolos a la parte que corresponda al metro cuadrado de superficie habitable, tomando como base distintos precios y lugares de la población, uno de ellos situado en el centro y otros en sitios alejados.

6.º Las casas que sería necesario construir para albergar a las personas que habitan casas insalubres y cuyo derribo sea necesario.

7.º Los tipos de casas familiares o colectivas que convendría construir.

8.º Los demás datos que reflejen de una manera exacta las necesidades de la vivienda para las clases modestas.

Artículo 282. Practicadas estas in-

formaciones y una vez que se hayan obtenido los datos necesarios, el Ayuntamiento redactará el oportuno proyecto a que se refiere el artículo 279 de la ley, y que deberá de contener:

1.º Un plano de conjunto, por el que se vea el estado actual de los terrenos que hayan de ser expropiados, haciendo sobre el el trazado de las vías que se proyecten y numerando relativamente las parcelas que hayan de ser objeto de la expropiación. Como complemento de este plano se presentará una descripción de cada uno de los solares o líneas que se estimen necesarias para su realización, expresando la naturaleza, linderos y superficie, indicando cuáles de ellos pertenecen al Ayuntamiento y cuáles son de propiedad particular, y haciendo constar, en cuanto a estos últimos el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada uno de ellos y el valor de las parcelas suficientes para demostrar la necesidad de ocupar tales inmuebles.

Estos terrenos habrán de reunir las condiciones exigidas en el capítulo I de este Reglamento.

2.º Los siguientes documentos especiales referentes a la urbanización proyectada:

Planos del conjunto, con curvas de nivel y trazado de calles.

Planos del trazado, acotando anchos de calles, largos, ángulos de encuentro, radios de curvas y terrenos destinados a edificios públicos, parques, etcétera.

Perfiles longitudinales y transversales de cada calle en particular, indicando las redes de agua potable y desagües.

Memoria descriptiva razonando el trazado proyectado, rasantes, perfiles, pendientes, etc.

3.º El proyecto de Ordenanzas municipales que han de regir en el ensanche que se proyecta, que habrán de contener especialmente las alturas que serán permitidas en los edificios, las superficies descubiertas, salientes y vuelos, precauciones sanitarias y contra incendio y alineaciones, así como cuantas prescripciones se crea conveniente rijan en dicho ensanche.

4.º Proyecto de tipos de las casas que se pretendan construir, indicando su número y si han de ser colectivas, familiares, grupos de casas o ciudades, satélites, acompañando los planos correspondientes a cada uno de estos tipos.

5.º División del proyecto en partes para que su ejecución pueda ser más fácil.

6.º Plan que para la construcción se propongan los Ayuntamientos, indicando si la construcción se ha de realizar directamente o por contrato o si pretenden y con qué amplitud hacer uso de la facultad que concede el artículo 12 de la ley, para subdividir el proyecto en tantas porciones como unidades urbanas contenga y subrogar por contrato, para cada una, la parte de derechos y obligaciones adquiridos, a favor de personas que totalmente tengan la condición de beneficiario de casa barata o de Sociedad que pueda construir con arreglo a la ley y a este Reglamento.

7.º Plan financiero para el desarrollo del proyecto, en el que se harán constar los medios o recursos con que

cuenta o pueda contar el Ayuntamiento para realizar las obras de urbanización y de edificación.

8.º El plazo durante el cual habrá de realizarse cada una de las unidades que el proyecto contenga, sin que este plazo exceda en ningún caso de veinte años para ejecutar el proyecto en su totalidad.

9.º Todas aquellas circunstancias que se estime oportuno hacer constar, y que figurarán en una Memoria detallada que se acompañará a cada proyecto.

Artículo 283. Al redactar estos proyectos los Ayuntamientos, así como al informarlos el Instituto y aprobarlos el Ministerio, se tendrán en consideración muy particularmente los usos, costumbres, climas y circunstancias especiales de cada población, y no sólo se respetarán los edificios artísticos e histórico existentes y las bellezas naturales de la localidad, sino que habrá de procurarse que los proyectos encuadren y entonen en lo posible con los referidos monumentos y edificios.

Artículo 284. Si al presentar los proyectos pretendieran los Ayuntamientos obtener calificación condicional de casa barata a favor de las construcciones que hayan de realizarse bien en su totalidad o en alguna de las unidades urbanas en que se subdivida el proyecto, acompañarán todos los documentos exigidos en el capítulo II de este Reglamento, tanto para obtener la aprobación de los terrenos como para la calificación condicional, y a esta petición se le dará la tramitación prescrita en dicho capítulo, resolviéndose acerca de la concesión de dicha calificación en el Real decreto que se dicte para la aprobación del proyecto.

En otro caso, las calificaciones condicionales de casas baratas se solicitarán en el momento oportuno, con sujeción a lo dispuesto en el repetido capítulo.

Artículo 285. Los proyectos que redacten los Ayuntamientos se remitirán, por triplicado, al Instituto de Reformas Sociales.

El Instituto concederá un plazo prudencial para que los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados, así como la Junta de Casas baratas, o en defecto de ésta, el Inspector del Trabajo, formulen por escrito todas las observaciones y reparos que estimen oportuno.

Igualmente abrirá una información pública para que emitan su parecer por escrito acerca del proyecto los particulares y Sociedades que tengan su domicilio en la localidad.

Cumplidos estos trámites, el Instituto, a su vez, realizará el estudio del proyecto en sus distintos aspectos jurídico, económico, higiénico y técnico, que completará con los elementos de juicio que estime conveniente, para lo cual tanto los Ayuntamientos como las demás oficinas públicas, habrán de facilitar los datos que solicite y podrá practicar por medio de las personas o funcionarios que designe las inspecciones y comprobaciones necesarias.

El informe que emita el Instituto estará convenientemente detallado, y en unión de dos de los ejemplares del proyecto, lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 286. Si el Ministerio de Trabajo Comercio e Industria enten-

diese que el proyecto del Ayuntamiento debiera ser modificado, dictará la oportuna resolución, detallando las modificaciones que en el mismo hayan de introducirse, y la dirigirá al Instituto de Reformas Sociales para su traslado al Ayuntamiento interesado.

Este, en el plazo que se marque, realizará las modificaciones del proyecto ordenadas por el Ministerio y lo devolverá al Instituto, cumpliendo los mismos trámites y requisitos que se señalan en los artículos anteriores, y éste emitirá nuevamente su informe al Ministerio.

Artículo 287. Cuando el proyecto merezca la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se dictará un Real decreto, que comprenderá la declaración de utilidad pública y de expropiación forzosa y la de necesidad de la ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras, así como el plazo en el cual habrán de comenzarse y terminarse éstas y las demás condiciones en que el proyecto haya de ejecutarse.

Uno de los ejemplares del proyecto que obre en el Ministerio se archivará en el mismo, y el otro, con el traslado del Real decreto, se remitirá al Ayuntamiento correspondiente, haciendo en dicho ejemplar la oportuna anotación, en que conste que el proyecto ha sido aprobado y la fecha del Real decreto, de aprobación.

El Instituto, a su vez, hará la correspondiente anotación en el ejemplar del proyecto que obre en su poder.

Artículo 288. Cuando el problema de la vivienda se sienta en dos o más Ayuntamientos contiguos, y para resolverlo, por la situación de los terrenos en que las obras hayan de efectuarse se estimase conveniente que los proyectos se realizaran, de acuerdo, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá disponer que dichos Ayuntamientos preparen, conjuntamente, el proyecto a que este capítulo se refiere, y dictará en su caso, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, las normas y condiciones especiales que hayan de tenerse en cuenta para la redacción de dicho proyecto.

Artículo 289. Para la realización de los proyectos a que se refiere esta Sección, podrán disponer los Ayuntamientos de los recursos que les concede el artículo 13 de la ley, y, además estarán autorizados para aumentar y percibir un recargo sobre el vigente impuesto municipal de los solares, que no podrá exceder en ningún caso del 75 por 100 de los actuales tipos fijados en la ley sustitutiva de Consumos de 1911, cuyo producto habrá de destinarse precisamente a la construcción de casas baratas.

La implantación de dicho recargo deberá someterse a la aprobación del Ministerio de Hacienda, previo informe del Instituto de Reformas Sociales.

Servirá de base el tipo de imposición que se fije a los solares comprendidos en la zona de ensanche, pagando el doble de dicho tipo los del interior de las poblaciones, y la mitad los enclavados en la línea del perímetro de las edificaciones comprendidas en la zona del extrarradio.

Para el establecimiento y exacción de los arbitrios a que se refiere este artículo, será necesario que previamente se haya aprobado el proyecto de ca-

sas baratas determinado en los artículos 37 y 38 de la ley, formalizándose cuenta especial de las cantidades procedentes de estos arbitrios.

Artículo 290. Luego de aprobado por Real decreto el proyecto de construcción de casas baratas, podrá el Ayuntamiento subdividirlo en tantas porciones como unidades urbanas comprenda, y subrogar por contrato para cada una la parte afectada de los derechos y obligaciones adquiridos, siempre que lo haga a favor de personas que legalmente tengan la condición de beneficiarios de casa barata o de Sociedades que puedan construir las con arreglo a esta ley.

La subrogación, además de las condiciones y garantías que se pacten, conferirá al Ayuntamiento la facultad de vigilar las obras, quedando en todo caso responsable de la ejecución legal del proyecto, y sin que dicha vigilancia excluya las funciones de inspección que corresponden a las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 291. Cualesquiera otras Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares podrán someter también a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria proyectos generales de construcción de casas baratas de manera análoga a como obligatoriamente queda establecido para los Ayuntamientos, y la aprobación de tales proyectos promoverá los expedientes de expropiación forzosa.

Con respecto a estos proyectos se exigirán los mismos requisitos indicados para los proyectos de los Ayuntamientos, y se cumplirán análogos trámites, informes e inspecciones, siendo obligatorio en este caso oír el parecer del Ayuntamiento de la localidad de que se trate. Con el proyecto será obligatorio solicitar la calificación condicional de casas baratas de las construcciones que hayan de realizarse.

Para realizar la aprobación del proyecto se exigirá a los solicitantes la garantía que en cada caso se estime precisa para que los proyectos se acomoden a los fines de la presente ley, y a este efecto, y para responder del mencionado cumplimiento, se exigirá el depósito de metálico o fondos públicos, o una garantía hipotecaria cuyo importe no podrá exceder del 10 por 100 del valor que represente el coste total del proyecto.

Este depósito o garantía servirá para que, en el caso de que no se cumplan los fines y condiciones que figuren en el Real decreto de aprobación del proyecto, se indemnice a los que resulten perjudicados, y para hacer efectivas en su caso las oportunas sanciones.

Artículo 292. Cuando el Instituto Nacional de Previsión acuerde promover la expropiación de terrenos que determina el artículo 45 de la ley, habrá de dirigirse al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por conducto del Instituto de Reformas Sociales, acompañando por triplicado los planos y documentos que hagan referencia a los terrenos, expresando su naturaleza, linderos y superficie, y los nombres y domicilios de los pro-

pietarios o poseedores de cada uno, la situación en que se encuentran dichos terrenos en lo que hace relación a su urbanización, las razones que justifiquen la expropiación, la forma y condiciones en que pretenda cederos después en venta o a censo, y todos aquellos datos que sirvan para llegar a un conocimiento perfecto del plan que el Instituto Nacional de Previsión se proponga.

El Instituto de Reformas Sociales examinará esta petición; oír a los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados y a la Junta de Casas baratas de la localidad, y, en defecto de ésta, al Inspector del Trabajo; comprobará las condiciones de los terrenos para la construcción de casas baratas, y practicará las inspecciones e informaciones que estime necesarias.

Cumplidos estos trámites, emitirá su informe al Ministro, acompañándolo de dos ejemplares de los documentos. El Ministro resolverá el expediente por medio de un Real decreto. Si éste fuera aprobatorio del proyecto, habrá de contener la declaración de utilidad pública y la de necesidad de ocupación de los solares o fincas en que hayan de realizarse las obras.

Uno de los ejemplares de los documentos quedará archivado en el Ministerio, y el otro, con las anotaciones correspondientes, se devolverá al Instituto Nacional de Previsión.

El Instituto de Reformas Sociales archivará, a su vez, el otro ejemplar, haciendo en él también las convenientes anotaciones.

Artículo 293. El Instituto de Reformas Sociales inspeccionará siempre que lo juzgue oportuno las obras y edificaciones que se realicen, de acuerdo con lo determinado en este capítulo, para comprobar que se ajustan en un todo al Real decreto de aprobación del proyecto y a las prescripciones de la ley y de este Reglamento.

CAPITULO VIII

DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 294. El Real decreto de aprobación de los proyectos a que se refieren los artículos 37, 44 y 45 de la ley y la disposición a que hace referencia el artículo 63 de la misma comprenderá la declaración de utilidad pública y la de necesidad de la ocupación de los inmuebles en que las obras hayan de realizarse, así como el plazo en el cual habrán de ser comenzadas y terminadas.

Contra la declaración de necesidad de la ocupación de cualquiera de las fincas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero sin que por ello se paralice la tramitación del expediente.

Artículo 295. Se concede un plazo de treinta días, contados a partir de la publicación del Real decreto, a que hace referencia el artículo anterior, para que los propietarios de los terrenos que hubieren de ser expropiados manifiesten si se comprometen a realizar el proyecto de casas baratas que es motivo de la expropiación, y están dispuestos a prestar la garantía necesaria de que lo harán

en el plazo que se les señale por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

A este efecto, los propietarios, dentro del mencionado plazo, dirigirán una instancia por duplicado, enviando un ejemplar al Ayuntamiento, entidad o particular que haya redactado el proyecto objeto de la aprobación, y el otro al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, contrayendo el compromiso de realizar el proyecto de casas baratas en la parte que afecte a los terrenos de su propiedad.

El Ministro, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, resolverá, por Real orden, si estima o desestima la petición de los propietarios.

Para que pueda estimarse será necesario que los solicitantes se comprometan a realizar la totalidad del proyecto o un grupo de unidades urbanas, y se desestimará en los demás casos.

Cuando se estime la petición, el Real orden habrá de fijar el plazo dentro del cual habrán de terminarse las obras y la garantía que hayan de dárlos los propietarios, la cual no podrá exceder del 10 por 100 del importe de las obras que los mismos hayan de realizar.

Si los propietarios no constituyen esta garantía en el plazo que el Ministro les señale, se declarará, de Real orden, caducado su derecho y se incoará el expediente de expropiación forzosa.

Contra las Reales órdenes a que se refiere este artículo no se admitirá ningún recurso.

Artículo 296. Transcurrido el plazo a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, si los propietarios no hubiesen hecho uso del derecho que el mismo les confiere, el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente intentará la adquisición de las fincas expropiables por convenio con el dueño o dueños de las mismas.

Si se llegare a un acuerdo, se procederá inmediatamente a su cumplimiento.

Artículo 297. Si no se llegare a un acuerdo con los propietarios de las fincas o terrenos comprendidos en el Real decreto de aprobación del proyecto, el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente remitirá al Gobernador civil de la provincia la relación de los propietarios con los que no hubiera podido ultimar el convenio, y el Gobernador, en el término de diez días, requerirá al Ayuntamiento, entidad o particular, a los propietarios y al Instituto de Reformas Sociales para que nombren los Peritos a que hace referencia el artículo 39 de la ley.

Estos nombramientos y la aceptación de los Peritos habrán de hacerse y comunicarse al Gobernador en el término de treinta días, contados desde el siguiente a la fecha del requerimiento. El Gobernador civil, con diez días de antelación por lo menos, señalará el día en que los Peritos designados para justipreciar una misma finca y determinar la fianza a que se refiere el artículo 40

de la ley, hayan de reunirse en la localidad donde radique la finca, para realizar estas operaciones.

Artículo 298. Dentro de dicho plazo, el Gobernador civil solicitará de los interesados y de las oficinas públicas los datos y antecedentes necesarios para que se realice la tasación a los efectos del artículo 39 de la ley, y los pondrá a disposición de los Peritos el día en que éstos hayan de reunirse.

Artículo 299. Si una de las partes se negare a nombrar Perito u omitiere hacerlo en los plazos antes mencionados, se entenderá que acepta el justiprecio fijado por los otros Peritos, y el expediente seguirá su curso.

Artículo 300. Para realizar el justiprecio, los Peritos habrán de tener en cuenta la renta que la finca produzca y haya producido en los cinco últimos años, el valor con que figure en los Registros fiscales o Catastro y el valor de las fincas análogas por su clase y situación en el mismo pueblo.

No se tomará en cuenta ni el aumento que pueda experimentar el valor de la propiedad a consecuencia del proyecto, ni las mejoras y construcciones que se hagan después de haberse declarado la necesidad de ocupar la finca.

En todo caso se aumentará al tipo de tasación un 3 por 100 como valor de afección del inmueble.

Artículo 301. La fianza a que se refiere el artículo 40 de la ley podrá prestarse en metálico o fondos públicos, que se depositarán en el establecimiento público que designe el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Cuando se trate de fianza hipotecaria informará acerca de su suficiencia el Instituto de Reformas Sociales.

El Instituto informará también cuando se trate de cancelar estas fianzas, por haberse cumplido la obligación que garantizaban.

En el caso de incumplimiento del compromiso garantizado por la fianza, el importe de ésta se destinará al pago de las indemnizaciones a que hubiere lugar.

Artículo 302. El justiprecio y la determinación de la cuantía de la fianza que haya de ser prestada como garantía de que el proyecto se efectuará en el plazo señalado en el Real decreto de aprobación y se realizarán por los Peritos conjuntamente y en un solo documento; si no se llegase a un acuerdo, cada cual deberá formular en el mismo documento su respectiva tasación y la determinación de la fianza que deba exigirse, haciendo constar las razones en que se funda cada uno para emitir su informe, y los antecedentes que les hayan sido remitidos por el Gobernador civil para estos efectos.

Artículo 303. El informe de los Peritos, acompañado de los documentos a que antes se hace referencia, se remitirá al Gobernador civil de la provincia, quien enviará una copia del mismo a los interesados y otra al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 304. Si al realizarse la peritación existiese conformidad entre los Peritos o entre la mayoría de ellos, acerca del justiprecio, el Ayuntamiento, entidad o particular que inició el expediente podrá tomar posesión de los terrenos o fincas, depositando en el establecimiento público que el Gobernador designe el importe de la tasación y constituyendo la fianza.

A este efecto, el Gobernador civil de la provincia dictará la resolución correspondiente y designará el funcionario que haya de dar la posesión una vez cumplidos dichos requisitos.

Artículo 305. Contra la tasación de la finca y la determinación de la fianza, hechas por unanimidad o por mayoría, no se admitirá ningún recurso.

Artículo 306. Si al realizar el justiprecio disintieran los tres Peritos, el Ayuntamiento, entidad o particular que hubiera iniciado el expediente podrá tomar posesión de los terrenos o fincas, depositando en el Juzgado de primera instancia del término en que radiquen éstos, el duplo de la tasación del Perito designado por el Instituto de Reformas Sociales, o depositará la fianza fijada por dicho Perito, o ambas cantidades si el disenso abarca los dos conceptos.

A este efecto, el Gobernador civil dictará la resolución correspondiente y designará al funcionario que habrá de dar la posesión al expropiante de los terrenos o fincas, una vez que se hayan cumplido dichos requisitos.

Artículo 307. En los casos a que se hace referencia en el artículo anterior, el Gobernador civil en vista del informe de los Peritos y de los demás datos aportados al expediente, en el término de treinta días, dentro precisamente del último y del máximo que hayan fijado los Peritos y oyendo a la Comisión provincial, determinará por resolución motivada el importe de la suma que ha de entregarse por la expropiación, o la cantidad de la fianza, o ambas cantidades a la vez, si sobre las dos hubiera habido disenso de los tres Peritos, comunicándose el resultado a cada interesado.

Esta resolución se publicará en el *Boletín Oficial* de la provincia cuando sea consentida por las partes. Cuando la resolución del Gobernador cause estado, será definitivamente cumplimentada.

Artículo 308. Contra la resolución motivada del Gobernador puestas dentro de los treinta días de la drá reclamarse por las partes interesadas, ante el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y su decisión última la vía gubernativa.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá reclamar del Gobernador civil el expediente en el mismo plazo y revisar su resolución motivada. En todo otro caso, la Real orden que corresponda se notificará al Gobernador para su traslado a los interesados, en un plazo que no podrá exceder de treinta días.

La Real orden que se consienta por

las partes se publicará en el *Boletín Oficial* de la provincia.

Contra la Real orden que termine el expediente gubernativo procede el recurso contencioso-administrativo, tanto por vicio sustancial en los trámites que establece esta ley, como por lesión en la apreciación del valor del terreno expropiado, si dicha lesión representa, cuando menos, la sexta parte del verdadero justo precio.

Artículo 309. Una vez firme la resolución del Gobernador o la del Ministro, se procederá, en su caso, a la devolución por parte del Juzgado en que estuvieran depositadas de las cantidades que excedan de las señaladas definitivamente como precio y como fianza.

Artículo 310. El Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente y los propietarios, pagarán los honorarios de sus respectivos Peritos.

Los del Perito nombrado por el Instituto de Reformas Sociales los pagará el Ayuntamiento, entidad o particular que haya iniciado el expediente.

Artículo 311. El expediente de expropiación no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles o contencioso-administrativas ante los Tribunales.

Artículo 312. El expediente de expropiación se dirigirá contra la persona o personas que aparezcan como dueños o poseedores del inmueble en los libros del Registro de la Propiedad, o, en su defecto, en el padrón de riqueza; y si por estos medios no pudiesen determinarse, deberán entenderse las diligencias de expropiación con el poseedor actual de la finca, cualquiera que sea el concepto en el que verifique actos posesorios sobre ella, sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que ostentan un mejor derecho sobre el inmueble.

Artículo 313. Cuando las personas mencionadas en el artículo precedente no gocen de la plenitud de sus derechos civiles, o se hallen ausentes, serán representados por los que con arreglo a las leyes estén autorizados para suplir su falta de capacidad o representarlas. Al efecto, si para contratar válidamente necesitan, por cualquier causa, autorización especial, ésta se entenderá concedida de pleno derecho, con la única obligación de que las cantidades producto de la expropiación sean depositadas o empleadas conforme derecho.

Artículo 314. La expropiación se dirigirá contra todas aquellas personas que tengan derechos reales sobre la finca, y en el justiprecio habrá de determinarse la parte que corresponda a cada una.

Artículo 315. La expropiación del inmueble dejará sin efecto los contratos de arrendamiento pendientes al tiempo de realizarse y que afecten al mismo, sin que por ello tengan derecho los interesados a indemnización de ninguna clase, salvo el caso de arrendamientos que estén inscritos en el Registro de la Propiedad.

No obstante lo dispuesto en el

artículo anterior, serán de abono, a quien los hubiere sufragado, la siembra y las labores hechas, así como los abonos aplicados, cuyo importe se fijará por los Peritos al determinar el valor del inmueble.

Artículo 316. El expediente de expropiación se dará por terminado con el acta de adjudicación, inscribible en el Registro de la Propiedad.

Artículo 317. Todos los actos, diligencias y resoluciones a que diere lugar el expediente de expropiación, serán previamente notificados a los propietarios de los terrenos a que aquél afecte.

Artículo 318. En el caso de que los Ayuntamientos hagan uso de la facultad que les concede el artículo 42 de la ley, la persona o entidad que quede subrogada en sus derechos, deberá iniciar y sostener, hasta sus últimas consecuencias, el expediente de expropiación forzosa en la parte que les afecte.

Artículo 319. Si el proyecto que hubiese motivado una expropiación no se realizara en el plazo señalado, el antiguo propietario podrá recuperar su finca, devolviendo el precio recibido.

Quedarán excluidos del proyecto los solares y terrenos comprendidos en el mismo, si no se hubiere abonado íntegramente a sus dueños el importe de la expropiación en el término máximo de dos años a partir de la aprobación de dicho proyecto.

Artículo 320. En todo lo que no esté derogado por la ley de Casas baratas de 10 de Diciembre de 1920, se aplicará la tramitación establecida por la de Expropiación forzosa de 10 de Enero de 1879.

CAPÍTULO IX

DE LA TRANSMISIÓN DE LAS CASAS BARATAS POR HERENCIA Y DE LAS CUESTIONES JUDICIALES

Sección 1.ª—De la transmisión de las casas baratas por herencia

Artículo 321. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño, se regirá por las disposiciones siguientes:

1.ª Se reservará al cónyuge sobreviviente no divorciado, o divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquélla exceda de la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alojar a los hijos y descendientes del causante menores de edad.

2.ª En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los hijos o descendientes del difunto, hasta que lleguen a la mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, a juicio de la Junta local, o de derecho, cuando se haya hecho la declaración que establece el artículo 243 del Código civil.

3.ª La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la abintestato, se adjudicará al heredero a quien corresponda, según

la legislación civil, siempre que al percibir la herencia pueda acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata. Si concurrieran varios herederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico a los demás las partes que les correspondan. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un Notario.

4.º Cuando no haya herederos por testamento o abintestato de los mencionados en las disposiciones anteriores, se abrirá un concurso en el que el Instituto de Reformas Sociales propondrá y el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria acordará la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

Artículo 322. El derecho de habitación a favor de los hijos o descendientes, en caso de ser éstos dos o más, se entenderá establecido sucesivamente, es decir, en beneficio sólo de los que sobrevivan o de los que no hayan llegado aún a la mayor edad.

Artículo 323. Bajo el concepto de hijos se comprenden los legítimos y los naturales reconocidos.

Respecto a los incapacitados de hecho o de derecho, la reserva durará mientras permanezcan en tal estado.

Artículo 324. La reserva del derecho de habitación a favor del cónyuge viudo o de sus hijos o descendientes a que se refiere el artículo 59 de la ley, se hará por el Juez de primera instancia competente, según la misma, en acto de jurisdicción voluntaria.

Artículo 325. Al expediente que se incoe ante el Juzgado deberá llevarse necesariamente la certificación, en que conste la calidad de casa barata con arreglo a la ley, según lo dispuesto en este Reglamento, de la que sea objeto del expediente, sin cuyo requisito no podrá declararse la reserva de derecho.

Artículo 326. La tasación de la finca, a falta de acuerdo de los interesados respecto del precio, la hará el Instituto de Reformas Sociales, previo informe pericial, oyendo a la Junta de Casas baratas de la localidad de que se trate, y expidiendo el oportuno certificado e tasación.

Artículo 327. En lo relativo a mejoras y reparaciones de la casa, durante el tiempo que la habiten el viudo o los hijos menores o incapacitados, se estará a lo dispuesto en el Código civil acerca del usufructo.

Artículo 328. En las reglas establecidas para la sucesión de las casas baratas, se considerarán comprendidos los jardines, huertos, terrenos y dependencias de cualquier clase, anejos a las mismas casas, reseñados en el artículo 2.º de la ley.

Artículo 329. Cuando el propietario disponga de la nuda propiedad de la casa, teniendo facultades para ello, por no estar comprendida la finca dentro de las prescripciones

prohibitivas del artículo 10 de la ley, el favorecido con tal disposición deberá ponerlo en conocimiento de la Junta de Casas baratas del lugar donde radique la finca.

Artículo 330. Para cumplir lo determinado en la disposición 4.ª del artículo 59 de la ley, el Instituto propondrá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, en cada caso, el plazo y condiciones que habrá de figurar en la convocatoria de los concursos para adjudicación de las casas a los inválidos del trabajo, y en ella se harán constar, además, las preferencias que se tendrán en cuenta para la adjudicación de la casa, y los requisitos de esta adjudicación, así como las obligaciones a que quedará sujeta la persona a quien se adjudique, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley y en este Reglamento.

Sección 2.ª—De las cuestiones judiciales.

Artículo 331. De todas las cuestiones judiciales civiles a que dé lugar la adquisición de solares o terrenos a que se refiere esta Ley y la construcción de casas baratas entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal, cuando la cuantía no exceda de 1.500 pesetas, y por la de los incidentes, en los demás casos.

Contra la sentencias solamente se dará el recurso de casación.

Artículo 332. La condición legal de los terrenos o solares de las casas, a los efectos de lo determinado en el artículo anterior, se justificará con las oportunas certificaciones de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación de las casas, y por otra certificación en que se haga constar que dicha aprobación o calificación continúa en toda su fuerza y vigor en el momento de iniciarse las cuestiones judiciales a que hace referencia el mencionado artículo de la ley.

CAPITULO X

DEL SEGURO

Artículo 333. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamo para la construcción o adquisición de casas baratas con arreglo a las condiciones que se fijan en la ley especial del seguro popular de vida cuando se dicte.

Artículo 334. El Servicio especial de Casas baratas, establecido en el Instituto de Reformas Sociales, funcionará en relación con el que se cree en el Instituto Nacional de Previsión, a los efectos del artículo 80 y concordantes de la ley.

Quando hubiere que tratar de cuestiones relacionadas con la aplicación de la ley y del Reglamento que puedan interesar a ambos Institutos, serán aquéllas examinadas y dictaminadas por una Comisión mixta, que al efecto se constituirá, compuesta por dos miembros de cada uno de los Institutos, designados por ellos, y de la cual será Presidente el Subsecretario del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 335. El Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorro y Montes de Piedad podrán establecer las operaciones de seguro conducentes a garantizar los capitales que se destinen a la construcción de casas baratas, acogiéndose a los beneficios de la ley. De todas las operaciones que realicen en esta materia remitirán una relación por duplicado al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará una de ellas al Instituto de Reformas Sociales.

CAPITULO XI

DE LAS JUNTAS DE CASAS BARATAS

Artículo 336. Las Juntas de Casas baratas dependerán del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será además el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio.

Artículo 337. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, por propia iniciativa, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, o a petición de Corporaciones oficiales o Sociedades patronales u obreras, o de un núcleo de vecinos de la respectiva localidad que lo soliciten, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de Casas baratas.

La Real orden, que se insertará en la GACETA DE MADRID, se comunicará al Instituto de Reformas Sociales y al Gobernador civil de la provincia respectiva.

Si no se hiciera la petición por acuerdo del Ayuntamiento de la localidad de que se trate, o ésta no hubiere emitido su parecer acerca de la constitución de la Junta, deberá ser oído en todos los casos en que la constitución no se realice por iniciativa del Ministro o a propuesta directa del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 338. La petición a que se refiere el artículo anterior se formulará razonando la necesidad de crear la Junta de Casas baratas, por las condiciones generales y especiales de la localidad que recomiendan crear el servicio, y se acompañarán como justificación cuando los datos se refieran al problema de la vivienda en el lugar de que se trata.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria pasará la petición y sus documentos anexos al Instituto de Reformas Sociales para que, previo el estudio del asunto, informe sobre la conveniencia de acceder a lo solicitado.

Para las comprobaciones que sobre el terreno juzgase necesarias el Instituto, podrá valerse de su personal de Delegados de Estadística e Inspectores del Trabajo.

Artículo 339. Las Juntas de Casas baratas estarán presididas por el Alcalde y constarán de nueve Vocales, a saber: el Inspector municipal de Sanidad, un Concejal y un Arquitecto, o, en su defecto, una persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, nombrados por el Gobernador civil de la provincia, a propuesta del Ayuntamiento respectivo; dos personas competentes, nombradas libremente por el mismo Gobernador, habiendo de ser una de ellas Abogado en ejercicio, si lo

hubiere en la localidad; otros dos Vocales nombrados por las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, y otros dos por los inquilinos, censatarios o amortizadores de estas casas. Los propietarios tendrán un voto por cada 50.000 pesetas que hayan invertido en este género de construcciones. A este efecto, los adquirentes de las casas, hasta tanto que no las hayan inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad, se considerarán como inquilinos.

En las localidades donde no se hayan edificado todavía casas baratas elegirán a los Vocales representantes de los constructores, los cincuenta mayores contribuyentes por contribución urbana, y a los representantes de los inquilinos, las Sociedades obreras que figuren en el Censo publicado por el Instituto de Reformas Sociales.

Cada elector, sea individual o social, no podrá votar más que a un candidato.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos. En las localidades donde hubiere Inspector del Trabajo, éste será Vocal nato de la Junta, y si existiera o se nombrase Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales, dicho Delegado será Secretario de la misma.

Artículo 340. Publicada la Real orden de creación de una Junta, el Gobernador civil de la provincia cumplimentará inmediatamente dicha disposición, oficiando al Ayuntamiento respectivo para que preponga al Inspector municipal de Sanidad, al Concejal y al Arquitecto, o en su defecto a la persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, que hayan de formar parte de la misma. El Gobernador designará a su vez las dos personas competentes a que se refiere el artículo 1.º de la ley, y extenderá los oportunos nombramientos, que se comunicarán al Ayuntamiento respectivo y al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Tan pronto como el Alcalde de la localidad de que se trate reciba los nombramientos hechos por el Gobernador civil, procederá a constituir provisionalmente, bajo su presidencia, la Junta de Casas baratas, convocando también al Inspector del Trabajo, en su caso, y al Delegado de Estadística, si los hubiere en la localidad, comenzando a funcionar la Junta desde aquel momento, con todos los deberes y obligaciones que le imponen la ley y este Reglamento. Del acta de la sesión de constitución se remitirá un duplicado al Instituto de Reformas Sociales.

Mensualmente remitirán las Juntas a dicho Instituto una relación en la que se contenga nota de las reuniones celebradas por la Junta de Casas baratas y copia de los acuerdos adoptados.

Constituida la Junta, acordará sin demora y con arreglo a las instrucciones que para este efecto diete el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a propuesta del Instituto de Reformas Sociales, lo procedente para la elección de los Vocales representantes de las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, o, en su caso, de los 50 mayores contribuyentes por urbana y de los representantes de los inquilinos, censatarios o amortizadores de dichas casas o de las Sociedades obreras.

Hasta que dichas instrucciones se

dieten no se celebrará la elección a que antes se ha hecho referencia.

Artículo 341. En los casos de ausencia, enfermedad, o en que sus ocupaciones no permitan al Alcalde presidir la Junta de Casas baratas, le sustituirá en sus funciones el que le sustituya en la Alcaldía, y si no asiste éste a las sesiones, las presidirá el Vocal que para cada sesión designen los asistentes, no pudiendo serlo en ningún caso el Inspector del Trabajo.

Artículo 342. Una vez publicado este Reglamento, el Instituto de Reformas Sociales realizará una información acerca de la labor efectuada por las Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas creadas al amparo de la ley de 12 de Junio de 1911, y teniendo en cuenta la forma en que hayan funcionado estos organismos, la escasez de la vivienda en la población y todos los elementos de juicio que pueda reunir, someterá al Ministro una propuesta razonada de las Juntas que deban seguir funcionando y las que deban suprimirse.

El Ministro adoptará la conveniente resolución, que publicará en la Gaceta de Madrid.

Como consecuencia de esta disposición, se procederá a la constitución provisional de las Juntas cuyo funcionamiento se haya autorizado, debiendo continuar sus trabajos las antiguas Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas en la forma en que a la sazón estén constituidas, hasta que se realice la nueva constitución provisional, atendiendo a los preceptos de la vigente ley y de este Reglamento, haciendo entrega, previo inventario, la Junta que cese a la de Casas baratas nuevamente constituida, en la sesión siguiente a la de constitución, de todos los documentos y antecedentes que obren en su poder.

Artículo 343. Para la designación de los Vocales electivos de la Junta de Casas baratas en aquellas localidades donde existan Sociedades y particulares constructores de casas baratas e inquilinos censatarios o amortizadores de estas casas, se procederá por la Junta, una vez que se encuentre constituida provisionalmente, a realizar el oportuno censo de las Sociedades o particulares que reúnan estas condiciones, teniendo en cuenta las disposiciones del art. 54 de la ley.

De este censo se remitirá un ejemplar al Instituto de Reformas Sociales, y una vez que se le dé la tramitación que marquen las instrucciones que al efecto se dicten por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se procederá a realizar la elección.

En las localidades en donde no se hayan edificado todavía casas baratas, la elección de los Vocales se llevará a cabo igualmente, con arreglo a lo determinado en las mencionadas instrucciones, que se ajustarán en todo lo que sea posible a las disposiciones que rijan para la elección de los Vocales de las Juntas de Reformas Sociales.

Verificada la elección, y aprobada en su caso, se constituirá definitivamente la Junta.

Artículo 344. El cargo de Vocal, no electivo de una Junta de Casas baratas será incompatible con el de propietario o beneficiario de casa barata y con cualquier cargo en las Juntas directivas de las Sociedades constructo-

ras, exceptuándose de esta disposición los Vocales natos.

Artículo 345. Los gastos de personal y material indispensables de estas Juntas correrán a cargo de los respectivos Municipios, salvo el caso en que puedan cubrir sus atenciones con recursos propios.

A este efecto, donde hubiere Juntas, éstas formularán anualmente, en tiempo oportuno, el presupuesto de gastos para el ejercicio siguiente, con expresión en su caso de los recursos propios con que cuenten para sus atenciones, y en consecuencia, de la cantidad que ha de quedar a cargo del Municipio. Estos presupuestos serán sometidos, con el respectivo informe del Instituto de Reformas Sociales, a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y la resolución será notificada a los Ayuntamientos, a fin de que se haga en los presupuestos municipales la consignación precisa. No podrá ser aprobado ningún presupuesto municipal en que no se haya cumplido con lo anteriormente preceptuado.

Entre los gastos se tendrá en cuenta la gratificación que habrá de percibir el Secretario, aunque desempeñe esta función el Delegado de Estadística, y aquélla no podrá exceder de 3.500 pesetas anuales.

Artículo 346. Constituida provisionalmente una Junta, el Presidente oficiará al Ayuntamiento respectivo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, y se nombrará provisionalmente el Secretario, si no existiera Delegado de Estadística del Instituto de Reformas Sociales en la localidad, y el personal que se estime indispensable hasta tanto que se consignen en debida forma en los presupuestos de los Ayuntamientos los recursos necesarios para los gastos de personal y material de las Juntas, facilitando interinamente el Ayuntamiento este personal de entre el que se encuentre a sus órdenes, en la forma y condiciones que sea posible para el buen servicio.

Artículo 347. Una vez constituida definitivamente una Junta, y cuando cuente con los elementos necesarios, procederá al nombramiento definitivo del personal que habrá de estar a sus órdenes.

Artículo 348. Constituidas definitivamente las Juntas de Casas baratas, redactarán un Reglamento de régimen interior, que elevarán a la aprobación del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 349. La Junta de Casas baratas se reunirá cuando así lo disponga su Presidente, único que puede convocarla válidamente. El Presidente estará obligado a convocarla:

1.º Cuando lo soliciten tres Vocales.

2.º Cuando cualquier Autoridad competente solicitare su informe sobre aplicación de disposiciones de la ley o de este Reglamento.

3.º Cuando la Junta tuviera que intervenir en cualquiera de los servicios que la ley y el Reglamento le confían.

La Junta se reunirá, por lo menos, una vez al mes, destinando las sesiones que fueren necesarias en el mes de Enero al examen y aprobación de la Memoria reglamentaria del año anterior.

Cuando el Secretario sea el Delegado de Estadística tendrá voz, pero no

voto, en las sesiones y reuniones de la Junta.

Artículo 350. Para que la Junta pueda tomar acuerdos se necesita la asistencia de la mitad más uno de los Vocales en primera convocatoria. En la segunda bastará que asistan tres.

Artículo 351. Para el estudio y despacho de los asuntos urgentes podrá la Junta delegar en una Comisión ejecutiva.

Artículo 352. Los permisos, autorizaciones y demás documentos y actos que las Juntas deban facilitar o realizar en cumplimiento de la ley y del presente Reglamento serán absolutamente gratuitos.

Los partes, notificaciones y demás documentos que hayan de dirigirse a las Juntas se redactarán en forma concisa y en papel común.

Artículo 353. Cuando no hubiera constituida Junta de Casas baratas, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la ley confiere a aquella en las relaciones con las Sociedades o particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones o personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

Artículo 354. Cuando la experiencia demuestre que no está justificada la necesidad de una Junta, o el funcionamiento de ésta sea defectuoso, el Instituto de Reformas Sociales podrá proponer al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria la suspensión de dicha Junta. En ese caso, y previo el oportuno inventario, la Junta entregará todo su archivo y documentación al Alcalde del Ayuntamiento respectivo, quien los guardará en el Ayuntamiento a los efectos procedentes.

Artículo 355. Cuando se constituya en una localidad donde se haya realizado la edificación de casas baratas una Junta de esta clase, se remitirán a la misma por el Ministerio de Trabajo y por el Instituto de Reformas Sociales las copias de la documentación que haga referencia a dichas edificaciones, exigiendo a estos efectos a los interesados los duplicados de la documentación que se estimen necesarios.

Fuera de los casos a que hace referencia el artículo 50 de la ley, las Juntas no podrán dedicarse a la construcción de casas baratas, ni intervenir directa ni indirectamente con carácter de entidad mercantil en la aplicación de la ley.

Artículo 356. La ausencia injustificada y persistente, durante tres meses, a las sesiones que celebren las Juntas de Casas baratas, de los Vocales que no sean natos, se considerará como renuncia tácita del cargo; en estos casos, la Junta lo comunicará al interesado, dándole cuenta del acuerdo estimando la renuncia, que se comunicará al Gobernador civil para que proceda a cubrir la vacante en la forma reglamentaria.

Artículo 357. Además de los deberes y obligaciones que les impone la ley y este Reglamento y de las atribuciones que ellos les conceden, corresponde a las Juntas de Casas baratas:

1.º Estimular e ilustrar a la opinión sobre las ventajas de la habitación higiénica y barata por medio de una constante y activa propaganda oral

y escrita, prefiriendo los procedimientos gráficos y de vulgarización, y resolviendo cuantas consultas se les formulen sobre el particular.

2.º Formar un Archivo de cuantos datos demuestren la conveniencia de la habitación propia e higiénica, teniendo siempre aquél a disposición del público.

3.º Preparar modelos de Reglamentos y Estatutos de entidades constructoras, facilitando en este sentido la constitución de las mismas por cuantos medios estén a su alcance.

4.º Organizar concursos y otorgar premios para favorecer la construcción de casas baratas y la reforma de las insalubres.

5.º Otorgar premios y distinciones a los habitantes de las casas que las tengan en mejor estado de conservación, orden y limpieza.

6.º Formular y proponer al Instituto de Reformas Sociales planes y proyectos y las reformas que consideren necesarias en la legislación vigente, a los fines del fomento y mejora de la habitación barata.

7.º Velar por el exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes en materias de higiene y salubridad de la habitación.

8.º Velar por que las casas no pierdan ninguna de las condiciones que determina la ley para merecer el concepto de baratas.

9.º Ejercer la inspección para el cumplimiento de la ley conforme a este Reglamento.

10.º Dar la inversión debida a los legados, donativos y subvenciones que reciban para los fines previstos en la ley.

11.º Cumplir las órdenes e instrucciones que reciban del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 358. Las Juntas redactarán anualmente una Memoria detallada, en la que se haga constar todo lo relativo a su composición y funcionamiento, disposiciones adoptadas, situación y condiciones del problema de la vivienda en la localidad, efectos de la aplicación de la ley y de este Reglamento en la misma, parte económica de las Juntas, propuestas que estimen más interesantes en relación con el problema de la vivienda y todos aquellos datos y antecedentes que consideren de interés para el perfecto conocimiento de esta materia.

A tal efecto, el Instituto de Reformas Sociales comunicará a las citadas Juntas reglas o formularios para la más adecuada uniformidad en la redacción de dichas Memorias, que facilitará la que por su parte haya de redactar el Instituto conforme a las prescripciones de la ley.

Artículo 359. Las Juntas de Casas baratas estarán sometidas en todo momento a las inspecciones que acuerde el Instituto de Reformas Sociales, y que realizará la persona que designe.

Artículo 360. Cuando los recursos con que cuenten las Juntas locales lo permitan, percibirán sus Vocales dietas que no excederán de 10 pesetas por cada sesión a que asistan. A este efecto, en el presupuesto que anualmente formulan las Juntas incluirán en el mismo la partida correspondiente.

Artículo 361. Las Juntas de Casas baratas gozarán de plena capacidad ju-

ridica para lo que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y para la reclamación y reconocimiento de los derechos del Estado, ejercitándolo al efecto las oportunas acciones en la forma determinada en el artículo 51 de la ley.

CAPITULO XII

DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO ESPECIAL DE CASAS BARATAS

Artículo 362. La aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento y de las disposiciones complementarias que se dicten corresponderá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y de modo inmediato al Instituto de Reformas Sociales, del cual dependerá el Servicio especial de Casas baratas y la inspección necesaria respecto de estas edificaciones, así en construcción como ya terminadas.

Artículo 363. El Servicio especial de Casas baratas, creado por el artículo 49 de la ley, y la inspección necesaria, dependientes del Instituto de Reformas Sociales, estarán a las órdenes del Director general del Trabajo e Inspección.

Al frente de este Servicio habrá un Jefe, que lo será el actual de la Sección de Casas baratas, a la que correspondían todos los trabajos del Servicio especial de Casas baratas, creado por la ley de 12 de Junio de 1911, y que tendrá la remuneración que el Consejo de Dirección determine.

Artículo 364. El Instituto de Reformas Sociales en el Servicio de Casas baratas, además de la alta dirección y patronato que, en general, ejercerá sobre las Juntas de Casas baratas, vendrá concretamente obligado a realizar aquellas funciones que se determinan en la ley y especifican en este Reglamento, a cumplir las disposiciones que en orden a esta materia dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y a impulsar y dirigir todo lo que haga relación al fomento de la construcción de casas baratas, estudio del problema de la vivienda en las distintas poblaciones, fomento de las diversas formas de crédito y de cuantas instituciones se relacionen con el problema de la habitación.

Estará facultado para proponer y adoptar aquellas iniciativas que se estimen necesarias para la mejor resolución del problema.

Artículo 365. El Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales nombrará de su seno una Comisión especial de Casas baratas, compuesta de tres Vocales, uno de los cuales habrá de ser Vocal patrono, y otro, Vocal obrero, que se ocupará del estudio y resolución de los asuntos relacionados con la aplicación de la ley y de este Reglamento que le encomiende el Consejo de Dirección.

La intervención del Instituto en la aplicación de los preceptos de la ley y de este Reglamento se acomodará, en general, a las disposiciones que regulen el funcionamiento de esta Corporación.

Artículo 366. El Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales determinará los casos en que para la aplicación de la ley y de este Reglamento sea precisa su intervención, la de la Comisión especial de Casas

baratas, a que se refiere el artículo anterior, o la del Presidente del Instituto.

Los asuntos de trámite, información y publicidad serán firmados, en nombre del Presidente del Instituto, por el Director general del Trabajo e Inspección, quien podrá delegar estas funciones en el Jefe del Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 367. El Director general del Trabajo e Inspección será sustituido en los casos de ausencia o enfermedad, por el Jefe del Servicio especial de Casas baratas, y podrá, cuando lo estime oportuno, delegar algunas de sus funciones en el citado Jefe.

Artículo 368. El personal que actualmente presta sus servicios en la Sección de Casas baratas pasará, desde luego, a constituir el Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 369. La forma de los nombramientos, remuneraciones, ascensos y separaciones del personal del Servicio especial de Casas baratas, así como sus deberes y derechos, se ajustarán, en general, a lo preceptuado para el personal del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 370. El Servicio especial de Casas baratas se dividirá en tantas Secciones como estime necesario el Consejo de Dirección del Instituto, creándose por el momento las siguientes:

- 1.ª Financiera.
- 2.ª Jurídica.
- 3.ª De construcción.
- 4.ª De publicidad y estadística.

Estas Secciones estarán a las órdenes inmediatas del Jefe del Servicio especial de Casas baratas, el que servirá de órgano de comunicación con el Director general del Trabajo e Inspección.

Artículo 371. La Sección financiera tendrá a su cargo los siguientes servicios:

1.º Estudio y propuesta de los ingresos máximos que deben tener los beneficiarios de casas baratas en cada localidad, e incidencias acerca de este asunto.

2.º Contenido económico de las peticiones de aprobación de terrenos y de calificaciones condicional y definitiva de casa barata.

3.º Examen de las condiciones económicas y financieras de los expedientes presentados por los particulares y entidades que optan a los concursos que se convoquen para la concesión de la subvención directa, abono de parte alícuota de intereses de los préstamos y obligaciones, préstamos del Estado y garantía de renta, interviniendo en la redacción de las bases económicas que hayan de contenerse en las convocatorias de dichos concursos.

4.º Informe sobre la concesión de dichos préstamos, en vista de las condiciones financieras que aparezcan en las distintas peticiones y para las entregas parciales a cuenta de los préstamos que se hayan concedido.

5.º Determinación de las cantidades que correspondan pagar en concepto de intereses y de amortización como consecuencia de los préstamos, e intervención del cobro de dichas cantidades.

6.º Estudio económico y financiero acerca de las peticiones de concesión de garantía de renta.

7.º Fijación de los alquileres que

corresponda abonar por el beneficiario y cómputo de las cantidades que deban entregarse en cada trimestre por el Estado a los que disfruten del beneficio de garantía de renta.

8.º Informe sobre concesión de abono de intereses de préstamos y de obligaciones hipotecarias, tramitando los concursos que se convoquen para este efecto.

9.º Examen de las condiciones financieras de los proyectos de los Ayuntamientos y de los particulares que se redacten para resolver el problema de la vivienda modesta.

10.º Examen y estudio de la parte económica de los proyectos que redacten los Ayuntamientos para el saneamiento o derribo de habitaciones insalubres.

11.º Propuesta de la parte económica de los proyectos que se redacten para la inversión de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales para la construcción de casas baratas, y amortización y entrega de estas cantidades.

12.º Contabilidad general de todas las materias en que interviene el Servicio de Casas baratas, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley y en este Reglamento.

13.º Intervención en las operaciones relacionadas con el seguro, a que hace referencia el art. 80 de la ley.

14.º Examen de los balances de las Sociedades constructoras de casas baratas.

15.º Todos los demás informes y estudios referentes a la aplicación e interpretación de la ley y de este Reglamento, en sus aspectos financiero y económico, y acerca de las reformas que en dichos preceptos deban establecerse.

Artículo 372. La Sección jurídica tendrá a su cargo los siguientes servicios:

1.º Informe sobre demostración de las condiciones de beneficiario de casa barata;

2.º Informe sobre el contenido jurídico de las peticiones de aprobación de terrenos y de calificaciones condicional y definitiva de casa barata;

3.º Informe acerca de las condiciones jurídicas en que deberá realizarse el otorgamiento de la subvención directa del Estado, del abono de intereses de obligaciones, del otorgamiento de los préstamos y garantía de renta y escrituras para la realización de los mismos;

4.º Informe sobre intervención del Estado en el caso de incumplimiento de los contratos que se realicen a los efectos de la ley y de este Reglamento;

5.º Estudio de las bases de los contratos de venta y arrendamiento de las casas;

6.º Informe sobre concesión de exenciones tributarias;

7.º Recursos entablados contra las resoluciones de las Juntas de Casas baratas y las decisiones de los Ayuntamientos en materia de demolición y reforma de habitaciones insalubres;

8.º Intervención en todo lo que hace referencia a la materia de expropiación forzosa;

9.º Informe y propuesta de todo lo relativo a la imposición de las sanciones por incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias;

10.º Intervención y vigilancia para

que se realicen las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los derechos y deberes que emanan de las prescripciones de la ley y de este Reglamento;

11.º Estudio e informe respecto de los legados y donaciones que reciba el Instituto de Reformas Sociales a los efectos de la ley de Casas baratas;

12.º Estudio de los informes para la reclamación y sostenimiento de los derechos del Estado y para el ejercicio de las oportunas acciones en todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y de este Reglamento;

13.º Estudio e informe acerca de la aprobación y reforma de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras de casas baratas.

14.º Todo lo relativo a la creación, constitución, composición, elecciones, funcionamiento y vigilancia de las Juntas de Casas baratas y de los servicios encomendados a las mismas.

15.º Estudio e informe referentes a la aplicación e interpretación de la ley y en lo que hace referencia al aspecto jurídico de sus prescripciones y a las reformas que en las mismas deban introducirse;

16.º Estudio y examen de las condiciones de los contratos de seguro a que hacen referencia la ley y este Reglamento, y

17.º En general, todo lo que se refiera a las cuestiones relacionadas con el contenido jurídico de las disposiciones sobre casas baratas.

Artículo 373. La Sección de construcción tendrá a su cargo los siguientes servicios:

1.º Estudio de las condiciones técnicas e higiénicas de los terrenos cuya aprobación se solicite y de las edificaciones construidas, en construcción o en proyecto que pretendan asogerse a los beneficios de la ley.

2.º Estudio de las condiciones de construcción e higiene de las peticiones de calificación condicional y definitiva de casa barata.

3.º Estudio de las condiciones técnicas de construcción y urbanización de los proyectos y construcciones que acudan a solicitar subvención directa, abono de intereses de préstamos y obligaciones, préstamos del Estado y beneficio de garantía de renta.

4.º Intervención en las valoraciones de obras y terrenos para los efectos de la concesión de los beneficios de la ley, de la expropiación forzosa, de las entregas parciales de los préstamos y del abono de garantía de renta.

5.º Comprobación de que las casas construidas reúnen las debidas condiciones que figuren en el Reglamento y en los proyectos aprobados.

6.º Informe en los recursos interpuestos contra la resolución de los Ayuntamientos en lo que hace referencia al saneamiento de viviendas insalubres.

7.º Estudio e informe de los proyectos de los Ayuntamientos acerca de los planes de edificación de viviendas modestas.

8.º Informe acerca de los proyectos de urbanización de barriadas, ciudades satélites, etc.

9.º Estudio de los tipos de cons-

tracción recomendable en cada región y de los materiales y procedimientos de construcción.

10. Estudio del costo de los elementos de construcción de las casas baratas y de la unificación de los principales elementos que integren la edificación de estas casas.

11. Estudio e informe respecto a la aplicación e interpretación de la ley y de este Reglamento, en lo que hace referencia a la parte de construcción, urbanización e higiene, y de las reformas que deban introducirse en los preceptos vigentes en la materia.

12. En general, el estudio de la reforma de todo lo que se relacione con la parte técnica de construcción e higiene de las casas baratas.

Artículo 374. La Sección de publicidad y estadística tendrá a su cargo los siguientes servicios:

- 1.º Redactar estadísticas.
 - a) Sobre la necesidad de la vivienda.
 - b) De la aprobación de terrenos y valoración de los mismos.
 - c) De las calificaciones concedidas, condicionales y definitivas.
 - d) De las casas en proyecto, en construcción o construidas.
 - e) De los precios señalados a las casas en venta o en alquiler.
 - f) De los inquilinos y propietarios de dichas casas, y condiciones que reúnan tanto de máximo de ingresos como de personas que habitem la casa, etc.

2.º Información acerca de la necesidad de la vivienda en las distintas localidades y de la situación de este problema para los casos de concesión de garantía de renta o de ampliación del plazo concedido a dicha garantía.

3.º Llevar la relación de los terrenos que el Estado, la Provincia o el Municipio estén dispuestos a arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente, para la construcción de casas baratas, y facilitar informaciones acerca de estos extremos a las personas que lo soliciten.

4.º Practicar las informaciones públicas que se estimen necesarias acerca de los proyectos que redacten los Ayuntamientos, a los efectos de los artículos 37 y 38 de la ley.

5.º Divulgación de la ley y del Reglamento.

6.º Preparación de libros, Memorias, instrucciones, folletos y toda clase de publicaciones.

7.º Preparación de las Memorias anuales, con los datos que proporcionen las demás Secciones y los que ella obtenga.

8.º Historiales en que se contengan todos los datos referentes a cada casa barata.

9.º Relaciones con entidades particulares y oficiales del extranjero.

10. Preparación de certámenes, conferencias, Exposiciones y Congresos, y estudio de los que se celebren en el extranjero.

11. Estudio de las legislaciones extranjeras en materia de casas baratas y examen comparativo de las mismas.

12. Consultas verbales y escritas acerca de la materia de casas baratas.

13. Biblioteca y bibliografía referentes al problema de la habitación.

14. Y, en general, todas las estadísticas,

publicaciones e informaciones relativas a casas baratas.

Artículo 375. Cada una de estas Secciones se ocupará de los asuntos de su competencia, en la forma que determine un Reglamento de orden interior del Servicio, que aprobará el Consejo de Dirección del Instituto de Reformas Sociales, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección.

Artículo 376. Cuando por estimarlo oportuno el Consejo de Dirección, se amplie el número de Secciones pertenecientes al Servicio especial de Casas baratas, se realizará en la forma que se juzgue oportuno en cada caso la distribución de los servicios en relación con las Secciones que se creen.

Artículo 377. El Consejo de Dirección, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección, redactará las instrucciones que se estimen necesarias para el debido funcionamiento del Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 378. La Inspección necesaria para el cumplimiento de la ley y de este Reglamento se efectuará por las Juntas de Casas baratas y por los funcionarios del Servicio especial de Casas baratas y de la Inspección del Trabajo, en la forma que determine el Presidente del Instituto de Reformas Sociales, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección.

Cuando los Inspectores del Trabajo ejerzan las funciones que este Reglamento les encomienda, recibirán una gratificación anual, con cargo a la consignación para la aplicación de la ley y según lo dispuesto en este capítulo.

Se nombrará, a las órdenes del Director general del Trabajo e Inspección, un Jefe de los Inspectores del Trabajo para las inspecciones que realicen a los efectos de la ley y del presente Reglamento.

El mencionado Jefe, que se designará de entre los funcionarios del Instituto, tendrá la remuneración que el Consejo de Dirección determine, y estará en relación directa con la Sección de Inspección y con el Servicio especial de Casas baratas.

Artículo 379. Las distintas Secciones del Servicio especial de Casas baratas deberán realizar los servicios de inspección necesarios, y girar o proponer los que hayan de practicarse por los funcionarios y organismos dependientes del Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 380. El Consejo de Dirección, a propuesta del Director general del Trabajo e Inspección, fijará las dietas que habrán de asignarse por estos servicios de inspección.

Artículo 381. Los gastos que ocasione el Servicio especial de Casas baratas y los de inspección, se abonarán con cargo a la consignación que figure en los Presupuestos del Estado para la aplicación de la ley.

Al efecto, el Instituto formulará anualmente el presupuesto correspondiente.

Artículo 382. El Instituto de Reformas Sociales y las Juntas de Casas baratas gozarán de personalidad jurídica para todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento de la ley y este Reglamento y para la reclamación y sostenimiento

de los derechos del Estado, mediante el ejercicio de las oportunas acciones, que deducirán, previo requerimiento, en forma reglamentaria, los Abogados del Estado, de acuerdo con lo que determinen las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 383. El Instituto de Reformas Sociales redactará y presentará al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria una Memoria anual, con todos los datos referentes a la aplicación de esta ley, y en especial a todos los extremos relativos a la contabilidad.

CAPÍTULO XIII

DEL PANEAMIENTO DE HABITACIONES INSALUBRES

Sección 1.ª.—Denuncia de casas insalubres.

Artículo 384. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias están obligadas a denunciar a los Ayuntamientos respectivos o al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, la existencia de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un grave peligro para la salud de la población en general, o de los que las habiten, especialmente.

A su vez, los Ayuntamientos, por su propia iniciativa, podrán utilizar los procedimientos que se determinan en este capítulo para el saneamiento de habitaciones insalubres, previo dictamen favorable de la Junta de Casas baratas y de la Junta municipal de Sanidad.

Artículo 385. Las Juntas de Casas baratas y las Autoridades sanitarias formularán por triplicado las denuncias acerca de la existencia de las viviendas insalubres, remitiendo un ejemplar al Ayuntamiento respectivo, del que se exigirá el oportuno recibo, y los otros dos al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien a su vez enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales. Si la denuncia se formulara directamente ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, se remitirá por triplicado, y el Ministerio enviará uno de los ejemplares al Ayuntamiento de la localidad de que se trate y otro al Instituto de Reformas Sociales.

En las denuncias se harán constar, de la manera más detallada posible, los defectos que tengan las casas, para fijar sus condiciones de insalubridad, los motivos en que se han fundado para formular la denuncia y, si fuera posible, la propuesta de las reformas que en las casas deban introducirse, o, en su caso, la necesidad de la demolición de las mismas.

Artículo 386. A los efectos de lo determinado en este capítulo, las Juntas de Casas baratas examinarán las habitaciones insalubres existentes en su demarcación, y las clasificarán en susceptibles de saneamiento e inhabitables.

Las susceptibles de saneamiento se dividirán, a su vez, en dos grupos, comprendiéndose en el primero aquellas habitaciones cuyos defectos higiénicos pueden ser corregidos fácilmente mediante obras de reforma que no alteren su estructura e

que modifiquen esta ligeramente. En estas obras pueden comprenderse guarnecidos y blanqueos, reformas en la tabiquería, instalación de servicios sanitarios, red de agua potable, sustitución de pozos negros etc.

Se considerarán incluidas en el segundo grupo aquellas habitaciones que no reúnan condiciones higiénicas y que para cumplirlas necesiten obras de reforma de importancia que modifiquen radicalmente su estructura. En este grupo se comprenderán las casas que por carecer de superficie descubierta, o por tener patios de pequeña superficie, no permitan la iluminación y ventilación suficiente de las habitaciones.

Se considerarán como inhabitables las habitaciones insalubres, cuando las obras que hubieren de practicarse en ellas, para que reunieran condiciones higiénicas, fueran de tal naturaleza que implicaran el derribo de la finca, o cuyo coste no estuviera en prudente relación con el valor que la casa habría de alcanzar, una vez practicadas dichas obras.

Artículo 387. Las Juntas de Casas baratas comenzarán el examen a que se refiere el artículo anterior por aquellas casas o barrios donde exista mayor número de viviendas insalubres.

Artículo 388. Las viviendas conceptuadas insalubres por las Juntas de Casas baratas y Autoridades sanitarias, se considerarán para los efectos de la intervención municipal, comprendidas en los dos grupos siguientes:

1.ª Una o varias casas, ya estén completamente aisladas de las contiguas, ya formando manzanas con otras no comprendidas en el concepto de insalubres.

2.ª Grupo o grupos de casas, formando una o varias manzanas, constituidas en su totalidad o en su mayor parte por casas insalubres.

Sección 2.ª.—Del saneamiento de casas aisladas.

Artículo 389. Cuando la denuncia se refiera a una o varias casas aisladas o formando manzanas con otras no comprendidas en el concepto de insalubres, el Ayuntamiento, después de recibida dicha denuncia, dará cuenta de ella en la primera sesión que celebre, y formulará, en un plazo que no exceda de treinta días, el plan de obras necesario para la reforma de las viviendas denunciadas o propondrá la demolición y el acuerdo que recarga lo podrá inmediatamente en conocimiento del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria y lo notificará en forma a los propietarios de la vivienda o viviendas, con el plan propuesto y el presupuesto correspondiente.

El acuerdo y el plan, en su caso, se remitirán por duplicado al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de los ejemplares al Instituto de Reformas Sociales.

Para realizar el plan de reformas, los Ayuntamientos tendrán en cuenta las reglas generales de la higiene.

El plan habrá de comprender el saneamiento del terreno y edificación, red de desagües y aparatos de saneamiento y la reforma de la tabiquería y estructura necesarias, según los casos, a fin de que la finca reúna las debidas condiciones de higiene.

Artículo 390. Hecha la notificación del acuerdo a los propietarios interesados, se les pondrá de manifiesto, por término de veinte días, en la Secretaría del Ayuntamiento el plan de obras propuesto para las reformas necesarias y el presupuesto para la ejecución de las mismas o para la demolición, en su caso.

Si, pasados veinte días, los propietarios interesados no compareciesen, se les tendrá por conformes con lo acordado por el Ayuntamiento.

Si los propietarios estuvieran conformes con la propuesta del Ayuntamiento lo comunicarán así, y comenzarán la ejecución de las obras dentro de los dos meses siguientes, debiendo éstas realizarse con la intervención técnica del Ayuntamiento y sometido a la inspección organizada por la ley y por este Reglamento.

Si los propietarios de una casa denunciada no estuvieran conformes con el acuerdo del Ayuntamiento, acudirán ante él, antes de que expiren los términos fijados y opondrán, en exposición razonada, los reparos que estimen oportunos.

El Ayuntamiento examinará en el plazo más breve posible dichos reparos, y después de oír el informe de la Junta de Casas baratas y de la Autoridad sanitaria local, acordará si los acepta en todo o en parte, o si los rechaza.

La Junta de Casas baratas remitirá al Instituto de Reformas Sociales un duplicado de este informe.

En caso de que el Ayuntamiento insistiera en la reforma o demolición de la casa denunciada en la forma acordada en un principio, o no aceptara en su totalidad los reparos formulados por los propietarios, lo comunicará a aquéllos dentro de los cinco días siguientes a la fecha del último acuerdo adoptado, concediéndoles el plazo de quince días para que manifiesten su conformidad, o en otro caso, para que, por conducto del Ayuntamiento, interpongan recurso de alzada ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 391. Interpuesto el recurso de alzada, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria remitirá el expediente a la Inspección general de Sanidad y al Instituto de Reformas Sociales, concediendo un plazo prudencial a cada uno de estos organismos para que emitan el oportuno informe, y, una vez emitido éste, el Ministerio, con la mayor urgencia posible adoptará la resolución oportuna, que se comunicará al Ayuntamiento respectivo, quien, en el término de cinco días, a partir de su recibo, notificará en forma la resolución recaída al propietario o propietarios. Contra esta resolución ministerial no se admitirá recurso alguno.

Los propietarios, en el plazo de dos meses, a partir de esta notificación, empezarán a cumplir lo resuelto por el Ministro.

Artículo 392. Al mismo tiempo que a los propietarios, se notificará a los inquilinos, las resoluciones que sean precisas, requiriéndoles para que, dentro del mismo plazo de dos meses, desalojen las habitaciones.

Si no las desalojaron en ese plazo, el Alcalde procederá al lanzamiento por medio de sus Agentes. Antes de realizar el lanzamiento, el Ayuntamiento habi-

litará viviendas a las que puedan trasladarse los habitantes de estas casas.

Una vez desalojada la finca, se prohibirá en absoluto que se vuelva a ocupar sin realizarse en ella las obras señaladas.

Artículo 393. El Ayuntamiento, haciendo uso de la facultad que le concede el artículo 61 de la ley, podrá iniciar el oportuno procedimiento para la realización de las obras correspondientes o demolición, en su caso.

La subasta se anunciará con un mes de antelación en el *Boletín Oficial* de la provincia y en dos periódicos de gran circulación de la localidad en que radique la finca, y se verificará ante el Alcalde, sirviendo de tipo para ella el valor con que la finca aparezca en el Registro fiscal vigente, o, en su defecto, la tasación pericial.

Artículo 394. Realizada la subasta, se adjudicará al mejor postor, quien entregará el importe de la misma y, además, habrá de constituir, a disposición del Ayuntamiento, en metálico, fondos públicos o hipoteca sobre la misma casa adquirida, una fianza que represente el coste de las obras que hayan de realizarse, debiendo contraer al mismo tiempo la obligación de la realización de dichas obras.

Artículo 395. A falta de postor, el Ayuntamiento podrá incautarse de la finca, entregando previamente al dueño el tipo de la subasta y quedando obligado a realizar la obra proyectada.

Artículo 396. Si se trata de la demolición de una casa, el acuerdo del Ayuntamiento se ajustará a lo que para casos análogos determinen las Ordenanzas municipales, y, en su defecto, al procedimiento señalado en los artículos 390 a 395 de este Reglamento, en cuanto sean aplicables.

Artículo 397. Las obras que se realicen como consecuencia de lo dispuesto en los artículos anteriores estarán exentas del pago de toda clase de tasas y derechos.

Sección 3.ª.—Del saneamiento de grupos de casas.

Artículo 398. Cuando la denuncia se refiera a un grupo de casas, el plazo que se concede al Ayuntamiento para formular el plan de obras proyectado será de dos meses, ya el acompañará una Memoria detallada, en la que se razona su oportunidad y conveniencia, por los motivos especiales que afecten a la localidad, y el presupuesto total de los gastos, con la indicación circunstanciada de los recursos con que se cuenta para cubrirlos.

Este presupuesto total será la suma de los que correspondan a cada una de las casas que compongan la manzana.

De estos documentos se enviará copia por duplicado al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, quien enviará uno de ellos al Instituto de Reformas Sociales.

Artículo 399. El plan de obras proyectadas a que se refiere el artículo anterior se publicará, apenas formulado, en el *Boletín Oficial* de la provincia y en el *Diario de Actos* de la población a que se refiere la reforma, si lo hubiera, y se notificará a los propietarios de las fincas a que afecta el plan, indicándoles, al mismo tiempo, la fecha y el periódico oficial en que se hubiese

publicado. Cuando el presupuesto de gastos arroje una cifra total de más de 50.000 pesetas, se insertará también el anuncio en la GACETA DE MADRID.

Dentro de los treinta días siguientes al de la inserción de los anuncios, los que se creyesen perjudicados con el plan de obras lo manifestarán en escrito fundamentado, dirigido al Ayuntamiento respectivo, quien informará acerca de todas las alegaciones que se le dirijan, y, constituyendo con todas ellas un expediente, lo remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, que, antes de resolver en definitiva, oirá a la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Estos Cuerpos consultivos evacuarán su informe en el plazo máximo que en cada caso se fije.

Artículo 400. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por sí o a propuesta de cualquiera de los Centros que informen en el expediente, podrá devolver la propuesta al Ayuntamiento que la haya formulado, para que éste introduzca en el proyecto las modificaciones que se indiquen, dentro del plazo que se señale.

Cumplido este requisito por la Corporación municipal, el expediente seguirá el trámite indicado en el artículo anterior.

Artículo 401. Evacuados los trámites a que hacen referencia los artículos anteriores, se dictará el oportuno Real decreto aprobando, modificando o rechazando la propuesta formulada por el Ayuntamiento.

Las obras que se exijan en dicho Real decreto se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles además aplicables los preceptos de la ley y de este Reglamento.

Artículo 402. Tan pronto como el Ayuntamiento respectivo reciba el traslado del Real decreto, en el que figure el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá a arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Artículo 403. El Ayuntamiento destinará a amortizar este empréstito:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, o de los terrenos sobrantes, si a ello hubiere lugar.

2.º Los arbitrios especiales establecidos, previa aprobación del Gobierno.

3.º El producto de la venta al contado o a plazos y los alquileres de las viviendas que se reformen o edifiquen en lugar de las existentes.

Artículo 404. Los Ayuntamientos, para el cumplimiento de los planes de obras de saneamiento aprobadas por el Gobierno, antes de proceder al desalojamiento de las fincas a que dicho plan afecte, habilitarán viviendas a las que puedan trasladarse los inquilinos de las casas comprendidas en el proyecto.

Terminado el plazo concedido para desalojar las fincas, el Alcalde procederá al lanzamiento por medio de sus agentes.

Acto seguido se procederá a realizar las obras o demolición de las casas en los plazos y condiciones fijadas en el Real decreto de aprobación del proyecto.

Artículo 405. Cuando se trate del

saneamiento de grupos de casas, y en los casos de negligencia de los Ayuntamientos, bien para redactar el plan de obras o que se hace referencia en esta sección, bien para realizar y cumplir los proyectos aprobados, el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria les apercibirá para que en el plazo que se señale presenten el plan de obras de saneamiento o realicen el proyecto aprobado por el Ministerio.

Si, transcurrido el plazo fijado, no se hubieran cumplido las disposiciones del Ministro, éste, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar, para capitales de provincia y poblaciones de más de 12.000 habitantes, el nombramiento de un Delegado que intervenga con carácter ejecutivo.

Artículo 406. El nombramiento de estos Delegados deberá recaer en personas profesionalmente aptas para el buen desempeño del servicio, libremente designadas por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, pertenecan o no a Cuerpos facultativos del Estado. El cumplimiento de la comisión se entenderá ajeno, en su caso, a las funciones propias del Cuerpo de que proceda el Delegado, si bien éste recobrará después en su Escalafón la situación que le correspondía, contándose el tiempo de comisión en sus años de servicios al Estado.

Las dietas que hayan de percibir los Delegados se señalarán en la Real orden de su nombramiento, y no bajarán de 25 pesetas diarias ni excederán de 400.

También señalará dicha Real orden el plazo improrrogable en el cual el Delegado cumplirá la misión que se le confía.

Artículo 407. Las atenciones que requiere la aplicación de las disposiciones contenidas en esta sección, en lo referente a los servicios de los Delegados, se satisfarán con cargo a la cantidad que figure para estos efectos en el presupuesto de gastos del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, de conformidad con lo determinado en el artículo 70 de la ley.

Artículo 408. Las funciones e intervención de los Delegados a que se refiere el artículo anterior tendrán por objeto:

1.ª Obligar a los Ayuntamientos a que procedan, sin excusa ni dilación, al cumplimiento de las obligaciones impuestas en los artículos de esta Sección, sujetándose en lo posible a la tramitación señalada en los mismos.

2.ª Cuidar de que se desaloje por vía administrativa las fincas insalubres, en los términos que se determinan en este Reglamento, previa la habilitación de viviendas.

3.ª Ejecutar por sí mismos cuando correspondiera, de acuerdo con los preceptos de este Reglamento, respecto de la confección del plan de obras y Memoria adjunta, obras de demolición, reforma, higienización, habilitación de viviendas y demolición de las desalojadas que puedan considerarse como focos de infección.

Artículo 409. Los Delegados del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria asumirán, en todo caso, las funciones que en los artículos anteriores se atribuyen a los Ayuntamientos, y seguirán, en cuanto sea de aplicación, los trámites que en los mismos se establecen, pudiendo dichos Ayuntamientos recuperarlas acreditando ante

el Ministerio la posibilidad de cumplir en los plazos legales las obligaciones a que se refiere este capítulo.

CAPITULO XIV

DE LAS SANCIONES

Sección 1.ª—De las infracciones y de su sanción.

Artículo 410. Las infracciones de la ley y de este Reglamento se castigaran con las sanciones determinadas en los artículos siguientes.

Artículo 411. Se impondrá la multa de 25 a 500 pesetas a los propietarios:

1.º Cuando no hayan puesto en los portales de las casas baratas el cuadro indicador de los alquileres que correspondan a cada cuarto, y del número máximo de personas que puedan habitar en cada uno de ellos y de los servicios a que tengan derecho.

2.º Cuando sin la debida autorización introduzcan en la distribución de las casas baratas alguna modificación de poca importancia, contraria a las condiciones exigidas por este Reglamento, sin perjuicio de restablecer las cosas al estado anterior.

3.º Cuando alquilen cuartos antes de obtener la autorización para ello.

4.º Cuando dediquen algún local a taller o tienda sin alcanzar la correspondiente autorización. Si no se pudiese conceder autorización para establecerlos, se obligará al propietario al cierre de dichos talleres y tiendas.

5.º Cuando, sin la necesaria autorización, den en alquiler alguna casa constituida en patrimonio familiar sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.

6.º Cuando hayan construido casas para venderlas sometidas a la legislación anterior a la ley de 10 de Diciembre de 1921 y luego las den en arrendamiento, sin perjuicio de la obligación de pedir la autorización correspondiente y de respetar el alquiler que se les señale.

Igual sanción se impondrá a los particulares que hayan construido casas para habitarlas por sí mismos dentro del régimen anterior a la ley actual y las den en alquiler.

7.º Cuando empiecen la construcción de una casa barata sin haber obtenido la calificación condicional de la misma, o teniéndola no hayan dado el aviso que se exige en el capítulo II de este Reglamento.

8.º Cuando habiendo construido casas calificadas de baratas para sus obreros, se las alquilen a otros que no tengan derecho a ello, conforme al artículo 19 de este Reglamento, salvo el caso de excepción que en el mismo se consigna.

9.º Cuando obstruyan el servicio de inspección oficial de las casas baratas; y

10.º Cuando alteren las condiciones aprobadas para la venta o cesión de las casas, si la albaración no llevase aparejada la retirada de calificación.

Artículo 412. A los que vendan terrenos o casas en precio superior al autorizado se les impondrá la obligación de reintegrar, como multa, el duplo del exceso percibido, si el caso no llevare consigo la retirada de calificación de casa barata.

Artículo 413. A los propietarios que cobren alquileres superiores a los au-

La casa barata, se le obligará a que reintegre el importe a los inquilinos, y además se le impondrá la multa del 20 por 100 de lo cobrado indebidamente.

Esta multa será del 30 por 100 cuando se trate de casas que gocen del beneficio de garantía de renta. En este caso, tanto la cantidad que hubiere de devolverse como la multa correspondiente, se deducirá de las entregas que hubieren de hacerse por la garantía de renta.

Artículo 414. A los propietarios que gocen del beneficio de la garantía de renta y no conserven la finca en debida forma hasta agotar la cantidad reservada para gastos ordinarios y extraordinarios de conservación, se les obligará a que hagan las reparaciones necesarias y se les impondrá una multa del 50 por 100 del importe de las mismas, que será efectiva deduciendo la de las entregas que hayan de realizarse.

Artículo 415. En los casos de suspensión o reducción del abono de intereses de préstamos u obligaciones a que se refiere el artículo 251, podrá imponerse a los propietarios, según la gravedad de la infracción, una multa que no exceda del duplo de los intereses que corrieran a cargo del Estado desde el momento en que se cometiere la infracción.

Artículo 416. Se impondrá la multa de 25 a 200 pesetas a los inquilinos en los siguientes casos:

1.º Cuando hayan subarrendado la casa alquilada para ellos, sin perjuicio de que desalojen la casa los subarrendatarios.

2.º Cuando consientan que ocupen una vivienda mayor número de personas que el autorizado como máximo en las respectivas calificaciones de las casas, salvo lo dispuesto en el artículo 130 de este Reglamento, sin perjuicio de desalojar el cuarto en el plazo que se les señale.

3.º A la familia del inquilino fallecido que se niegue a firmar nuevo contrato de arrendamiento, o, en otro caso, a desalojar la casa.

4.º A los inquilinos que se obstinen en obstruir el servicio de inspección oficial de las casas baratas.

5.º A los arrendatarios que vendan bebidas alcohólicas en las tiendas de las casas baratas, si es en gran cantidad, o cuando, por pequeña que sea ésta, consientan que se consumen dentro de las mismas tiendas.

Artículo 417. Se impondrá multa de 100 a 250 pesetas a las Sociedades constructoras que se resistan a facilitar al Servicio de Casas baratas los datos de contabilidad que, según este Reglamento, deben de entregarle, y a las que no envíen el balance, la Memoria y la cuenta de pérdidas y ganancias que este Reglamento exige.

Artículo 418. Se impondrá multa de 250 a 500 pesetas a las Sociedades reconocidas como constructoras de casas baratas que no lleven su contabilidad con arreglo a lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 419. Se impondrá multa de 50 a 500 pesetas a las Sociedades cuyos Estatutos y Reglamentos hubieran sido debidamente aprobados si introdujeren en ellos cualquier modificación no autorizada expresamente, sin perjuicio de retirarse aquella apro-

tación si no pudieran ser aprobados.

Artículo 420. A las Sociedades reconocidas como constructoras de casas baratas que repartan beneficios superiores al tipo consentido por la ley de Casas baratas se les impondrá como multa, el duplo del exceso que se haya repartido. Cuando reincidan dos veces en esta falta se les podrá retirar la facultad de actuar como tales Sociedades constructoras de casas baratas.

Artículo 421. Cuando las Sociedades constructoras desnaturalicen los fines para los cuales fueron aprobados sus Estatutos o Reglamentos, se les retirará la facultad de actuar dentro del régimen de la ley de Casas baratas.

Artículo 422. Se retirará la calificación definitiva de casa barata:

1.º Cuando se desnaturalice la casa por no dedicarla a vivienda o a los fines sociales para los cuales fué aprobada.

2.º Cuando el propietario haya sufrido la imposición de más de tres multas por haber aumentado indebidamente los alquileres, si este aumento se hubiere realizado en la mayor parte de los cuartos de que conste la casa, y siempre que se le haya apercibido de que se le retiraría la calificación si en el plazo que se le señalase no reponía los alquileres a los tipos señalados reglamentariamente.

En este caso será potestativo retirar o no la calificación, sin perjuicio de seguir imponiendo las multas correspondientes.

3.º Cuando una casa constituida en patrimonio familiar sea transmitida por actos *inter vivos* o por testamento, sin la competente autorización, a persona a quien no le correspondía este derecho, según la ley de Casas baratas.

4.º Cuando una casa barata familiar, sometida a la legislación anterior a la ley de 10 de Diciembre de 1921, pase a ser propiedad de una persona que no reúna las condiciones de beneficiario de casa barata.

5.º Cuando una misma persona haya obtenido calificación de barata para dos o más casas destinadas a vivienda propia, se retirarán las calificaciones de todas ellas.

6.º Cuando al propietario de una casa familiar se le retire la consideración de beneficiario por haberla conseguido ocultando que contaba con mayores ingresos que los señalados como máximos a los beneficiarios, o que procedían en más del 25 por 100 de sus bienes, y no de sueldo, salario o pensión.

7.º Cuando al que figure como propietario de una casa familiar se le retire la consideración de beneficiario por haberla conseguido no siendo el cabeza de familia, según lo dispuesto en este Reglamento.

8.º Cuando se venda una casa por precio superior al máximo consentido por la ley y el Reglamento en aquella localidad. En este caso, el responsable de la devolución de beneficios será el vendedor, salvo si se tratare de aquellos beneficios cuya devolución estuviera asegurada con garantía inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 423. La retirada de calificación definitiva de casa barata producirá los siguientes efectos:

1.º Cesarán desde aquel momento las exenciones de contribuciones, arbitrios e impuestos de todas clases de que disfrutaba disfrutando y los benefi-

cios de abono de intereses y de garantía de renta.

2.º Tendrá que reintegrarse:

a) La subvención directa otorgada a la casa o la parte que correspondiera a ella, en el caso de que se hubiera concedido a otra finca mayor de la cual hubiera sido segregada;

Cuando hubieren transcurrido algunos años desde que se concedió la subvención a la fecha en que se radica la calificación, podrá limitarse la devolución a una parte alícuota de la cantidad recibida.

Si hubieren transcurrido veinte años, contados desde la fecha de la calificación definitiva, no se podrá obligar a la devolución;

b) Los arbitrios, impuestos y contribuciones devengados desde que se hubiere cometido la infracción hasta que se imponga la sanción;

c) Los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes, timbre del Estado y Aduanas relativos a los actos en que hubiere intervenido como parte la persona declarada culpable de la infracción que dé lugar a la retirada de la calificación;

d) El importe del préstamo concedido por el Estado, cuyo contrato se considerará rescindido por el hecho de la retirada de la calificación;

e) La diferencia entre la cantidad pagada al Estado como intereses desde que se cometió la infracción, y la cantidad que correspondería a ese mismo período, tomando como base de liquidación el interés a que el Estado haya emitido la Deuda pública para efectuar los préstamos.

Según la gravedad de la infracción, esta devolución podrá llegar al duplo de dicha diferencia;

f) El importe de los beneficios de abono de intereses y de garantía de renta que se hubieren percibido desde que se cometió la infracción.

Según la gravedad de la infracción, esta devolución podrá llegar al duplo de dichos beneficios.

Artículo 424. Se retirará la calificación condicional de casa barata:

a) Cuando no se hayan empezado las obras dentro del plazo señalado en la calificación, o de la prórroga, en su caso;

b) Cuando en la ejecución del proyecto aprobado se hayan cometido faltas graves que no sean subsanables, o que, siéndolo, no hayan sido corregidas en el plazo que se hubiera señalado.

Artículo 425. La retirada de la calificación condicional llevará consigo la obligación de reintegrar los beneficios recibidos del Estado, Mancomunidades, Provincias o Municipios, por virtud de las disposiciones legales relativas a casas baratas.

Artículo 426. Se retirará la aprobación dada a los terrenos en todos los casos comprendidos en el artículo 141 de este Reglamento.

Artículo 427. La retirada de la aprobación llevará consigo la obligación de reintegrar los beneficios recibidos en virtud de las disposiciones legales relativas a las casas baratas, procedentes del Estado, Mancomunidades, Provincia o Municipio.

Artículo 428. Las sanciones impuestas con arreglo a lo determinado en este capítulo, que lleven aparejadas la retirada de la aprobación de terrenos y de calificación condicional o definitiva

ra de casa barata, podrán condonarse parcialmente, teniendo en cuenta circunstancias que aconseje la equidad, siempre que exista informe favorable para ello del Instituto de Reformas Sociales y que la condonación se realice mediante acuerdo del Consejo de Ministros.

Artículo 429. Las infracciones análogas a las enumeradas en este capítulo se castigarán con sanciones análogas a las que se señalan en los artículos anteriores, imponiéndoselas a los propietarios, inquilinos o Sociedades que las hubieran cometido.

Sección 2.ª—Del procedimiento, recursos y aplicación de las sanciones.

Artículo 430. La tramitación de las infracciones de la ley y del Reglamento corresponderá a las Juntas de Casas baratas de la localidad en que se hubiere cometido la infracción y al Instituto de Reformas Sociales.

Corresponderá a las Juntas, cuando las infracciones se refieran a los siguientes casos:

Exceso en los ingresos de los inquilinos considerados como beneficiarios; omisión de la lista de alquileres de los cuartos y del número de personas que puedan habitar en cada uno; venta de bebidas alcohólicas en las tiendas de las casas baratas; instalación de tiendas no autorizadas; admisión en casas construidas por los patronos para sus obreros de personas que no trabajen a sus órdenes; elevación de alquileres; embarrillados; leves alteraciones en la distribución de las casas, y otros análogos.

En los demás casos corresponderá la tramitación al Instituto de Reformas Sociales. También corresponderá a éste, en los casos enumerados en el párrafo anterior, cuando no existiera Junta en la localidad en que se hubiere cometido la infracción.

Artículo 431. Cuando el Instituto tenga que instruir algunas diligencias fuera de Madrid, podrá delegar en el funcionario o Corporación que tenga por conveniente.

Los interesados podrán conferir su representación a cualquier persona mayor de edad que resida en la localidad donde se tramite el expediente.

Artículo 432. Los expedientes se incoarán de oficio o por denuncia. Esta se hará por escrito, habrá de ir firmada por cualquier persona mayor de edad, y se presentará ante la entidad que haga de tramitadora, según lo dispuesto en este capítulo, y si se presentase ante otra que fuera incompetente para conocer de ella, la que la reciba estará obligada a trasladarla a la entidad en quien radique la competencia.

Artículo 433. Luego que se tenga conocimiento de una infracción, se procederá lo antes posible a comprobarla, y si resultara cierta, y fuera subsanable, se requerirá al responsable de ella, para que la corrija en el plazo que se señale, bajo apercibimiento de instruir contra él un expediente de infracción.

Artículo 434. Transcurrido el plazo, sin corregirla, se incoará el expediente de infracción, poniendo como cabeza del mismo las diligencias anteriores, las cuales se completarán con las que se estimen necesarias para fundamentar la infracción cometida.

El expediente así formado se pondrá de manifiesto al interesado para que, en el término de cincuenta días, presente por escrito la contestación a los cargos que se le hagan y proponga y practique la prueba que le convenga.

Este término podrá prorrogarse cuando lo requiera la índole de las pruebas o la distancia a que esté el lugar en donde hubieren de practicarse.

Artículo 435. Terminadas las pruebas y diligencias que se acuerden, las Juntas de Casas baratas remitirán el expediente al Instituto de Reformas Sociales, con un informe que contenga los correspondientes resultandos, considerandos y la propuesta de la parte dispositiva, en la cual se harán constar los hechos que se consideren punibles, las circunstancias que concurran en ellos, las personas que sean declaradas responsables de los mismos y las sanciones que se impongan.

El Instituto de Reformas Sociales, luego de practicadas las pruebas y diligencias complementarias que estime convenientes, dictará su resolución en la misma forma de resultandos, considerandos y parte dispositiva.

Artículo 436. Cuando el Instituto hubiere tramitado el expediente, una vez que haya transcurrido el término de prueba y luego de practicadas las diligencias complementarias que estime convenientes, dictará su resolución en la forma determinada en el artículo anterior.

Artículo 437. Cuando la sanción que corresponda hubiere de modificar o dejar sin efecto alguna Real orden del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, el Instituto se limitará a elevar el expediente al Ministro, acompañado de su informe, que habrá de comprender todos los extremos exigidos en el artículo 435.

Artículo 438. Recibido el expediente por el Ministro, y practicadas las diligencias que éste acuerde en caso necesario, para mejor proveer, dictará Real orden comprensiva de los extremos señalados en el artículo 435.

Artículo 439. Contra las resoluciones del Instituto de Reformas Sociales podrá interponerse recurso de alzada, ante el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, en el plazo de treinta días.

Artículo 440. Contra las Reales órdenes relativas a sanciones podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en los casos en que proceda, según la ley relativa a esta jurisdicción.

Artículo 441. Luego que sea firme la resolución recaída, el Instituto de Reformas Sociales se encargará de su ejecución, adoptando las disposiciones que procedan y practicando lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en la misma resolución.

Artículo 442. Las multas se harán efectivas por la vía administrativa de apremio, y su importe ingresará en el Tesoro público.

Artículo 443. Cuando las resoluciones que se dicten en ejecución de este Reglamento afecten a los ingresos de los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales o Mancomunidades, el Instituto dará traslado de ella a dichas Corporaciones. Igual traslado habrá de dar a las correspondientes oficinas de Hacienda cuando las resoluciones afecten a los ingresos del Estado.

CAPITULO XV

PRECEPTOS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 444. Los concursos a que se refiere este Reglamento se anunciarán en la GACETA DE MADRID y en los Boletines Oficiales de las provincias, procurando darles la mayor publicidad mediante la Prensa. Igualmente se publicarán en la GACETA los informes emitidos por el Instituto y la resolución del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, acordando la distribución que se haya de dar a la consignación destinada a subvención directa.

Artículo 445. De las resoluciones que dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria sobre aprobación de terrenos y calificaciones condicionales y definitivas de casas baratas, así como de las retiradas, en su caso, de dichas aprobaciones y calificaciones, se remitirá trimestralmente una relación a los Gobernadores civiles, en la que se contengan las disposiciones dictadas en esta materia que afecten a la provincia de su mando, que deberán insertarse en el Boletín Oficial de la provincia.

Artículo 446. De la consignación que figure en los Presupuestos generales del Estado para el servicio especial de Casas baratas se destinará anualmente la cantidad que el Instituto acuerde para premios de los concursos que se convoquen con objeto de fijar los distintos tipos de edificación familiar más recomendables a los constructores de casas baratas, en cada región, y el material y dimensiones de que deben estar compuestos los elementos que entran en la edificación de las casas, para procurar el abaratamiento de los mismos por la fabricación en serie.

Artículo 447. En las subastas, en pliego cerrado, para las obras de construcción de casas baratas o de reforma o reconstrucción que, para el saneamiento de viviendas insalubres, realicen los Ayuntamientos, según los preceptos de la ley y de este Reglamento, los Sindicatos obreros legalmente constituidos serán preferidos por el tanto a los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter cooperativo.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir a las subastas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos están exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 30.000 pesetas, reduciéndose aquella a la mitad de lo establecido si la obra excediera de dicha cantidad.

Artículo 448. Se autoriza a las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad, Banco Hipotecario y Sociedades de Seguros para que, sin necesidad de la reforma de sus Estatutos, inviertan sus fondos en la clase de Deuda pública a que hace referencia el artículo 1.º adicional de la ley.

Artículo 449. El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, oyendo al Instituto de Reformas Sociales, resolverá las dudas a que dé lugar la aplicación de la ley y de este Reglamento. Dicho Instituto será oído en las reformas ulteriores del presente Reglamento.

Artículo 450. Conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la ley, y sin

PARTE OFICIAL

S. M. el REY Don Alfonso XIII (q. D. g.), S. M. la REINA Doña Victoria Eugenia, S. A. R. el Príncipe de Asturias e Infantes y demás personas de la Augusta Real Familia, continúan sin novedad en su importante salud.

PRESIDENCIA DEL DIRECTORIO MILITAR

EXPOSICION

SEÑOR: El problema de la vivienda, en sus variados aspectos y distintas modalidades, presenta cada día mayor importancia; demandando con urgencia inaplazable medidas legislativas que pongan fin a su incesante agudización, inspirándose en las realidades que en cada momento se producen.

Al celebrarse la Conferencia Nacional de la Edificación, se adoptó el acuerdo de examinar y modificar las disposiciones de la ley de Casas baratas de 10 de Diciembre de 1921, y previa una información pública, abierta por el Instituto de Reformas Sociales, se llevó a cabo la revisión de dicha ley, sometiendo al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria un proyecto de reforma que, debidamente estudiado por este Departamento y por el Directorio Militar e introducidas en él las modificaciones que se estimaba mejoraban el proyecto, quedó redactado en la forma en que se somete a la firma de V. M.

Dichas modificaciones, tendientes a convertir en realidad las aspiraciones contenidas en la ley de 1921, hacen referencia a la determinación cierta y precisa de los auxilios que el Estado concede para la construcción de casas baratas y a la forma de su distribución y concesión. En la citada ley aparecía como auxilio una subvención directa que tenía por límite el 25 por 100 del capital empleado en la edificación, y préstamos del Estado a interés reducido, en consonancia con el valor de los terrenos y de las casas; pero estos beneficios eran indeterminados y no podía, por tanto, fundamentarse en ellos la estructura económica de los proyectos de la edificación.

El presente Decreto-ley substituye la subvención directa por una suma fija sobre la construcción, y

se suprimen los concursos para conceder préstamos, ya que al otorgarse la Real orden de calificación condicional de una casa barata habrán de constar en la misma, de manera concreta y detallada, los beneficios que ha de otorgar el Estado y el plazo, forma y condiciones en que tendrán que percibirse. Con este procedimiento desaparece todo equívoco, a la vez que son conocidas con plena certidumbre las protecciones y estímulos que se han de recibir.

El beneficio de garantía de intereses que figuraba en la ley de 1921, por circunstancias diversas, no ha tenido aplicación alguna, y como con él se trataba de favorecer a los constructores modestos, que no siéndoles posible llegar, por la exigüidad de sus ingresos económicos, a ser propietarios de una vivienda, tienen que habitar en casas alquiladas, ha sido sustituido en el presente Decreto por el otorgamiento de una nueva clase de préstamos con el 5 por 100 de interés que, unido a una prima fija sobre la construcción, estimulará la edificación de habitaciones para alquilar a precios reducidos, permitiendo vivir en casas higiénicas a personas que actualmente lo hacen en condiciones tales de hacinamiento que representan un grave peligro para la salud pública.

Se mantiene en el Decreto-ley el principio de la inembargabilidad e inalienabilidad de la casa que haya de ser propiedad del que la habite; pero con atenuación y limitaciones que permitirán la desvinculación de la vivienda en un plazo fijo, o aun antes de él, en los casos debidamente justificados; reflejando estos principios se ha modificado de un modo acorde todo lo que regulaba la herencia de la casa barata.

Se ha suprimido de la ley de 10 de Diciembre de 1921 todo lo que hacía referencia al saneamiento de la vivienda, materia contenida en el Estatuto municipal, que no lo era esencial y que constituye una función que directamente incumbe al Ministerio de la Gobernación.

Y, por último, se ha procurado asimismo simplificar la tramitación de los asuntos, introduciendo reformas que tienden a dar una mayor viabilidad a los preceptos sobre casas baratas.

Tal es el Decreto-ley que el Gobierno tiene el honor de someter a V. M., que será completado en breve por otras disposiciones encamina-

das a resolver en las distintas clases sociales el vivo problema de la casa, problema que ocupa la atención de los gobernantes del mundo civilizado, y cuya solución ha de constituir una de las más brillantes conquistas de la época contemporánea.

Madrid, 10 de Diciembre de 1924.

SEÑOR:

A L. R. P. de V. M.

ANTONIO MAGAZ Y PERS.

REAL DECRETO

A propuesta del Jefe del Gobierno, Presidente del Directorio Militar, y de acuerdo con éste, Vengo en decretar lo siguiente:

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTO LEGAL DE CASAS BARATAS

Artículo 1.º Se entenderá por casas baratas las construidas de nueva planta que hayan sido reconocidas oficialmente como tales, por reunir las condiciones técnicas, higiénicas y económicas que se determinan en este Decreto-ley y en el Reglamento para su aplicación.

Podrán estar aisladas, unidas a otras o formando grupos o barrios y podrán tener uno o varios pisos.

Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques y los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas y cooperativas de consumo que sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ellas la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

Artículo 2.º Los beneficiarios de casas baratas, ya sean en concepto de inquilinos, en el de amortizadores o en el de propietarios, no podrán disfrutar de un ingreso anual superior al que por el Reglamento se señale para cada localidad.

La mayor parte de dicho ingreso habrá de proceder de salario, sueldo o pensión.

Artículo 3.º No se podrá conceder calificación de casa barata a aquella en que el beneficiario haya de pagar un alquiler anual superior al que se fije para la localidad de que se trate. Dentro de esta cifra máxima, el alquiler habrá de estar en relación con el valor de la casa.

Artículo 4.º Tampoco se podrá considerar como barata la casa que se construya para venderla, darla

en amortización o habitarla su propio dueño, si su coste verdadero, incluidas las obras de urbanización indispensables y el precio del terreno, excede del límite máximo que se señale para la localidad de que se trate.

Dentro de este límite, el precio que se señale habrá de corresponder al valor de la casa.

Artículo 5.º Cuando las casas hayan de disfrutar de los beneficios de primas a la construcción, préstamo del Estado o abono de parte de intereses, se tendrá en cuenta estos beneficios al fijar el precio a los alquileres de dichas casas conforme a lo que disponga el Reglamento.

Artículo 6.º Podrán construir las casas baratas: el Estado, los Ayuntamientos, las demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

Artículo 7.º Podrán ser construidas para habitarlas sus propios dueños o para cederlas gratuitamente, en alquiler o en censo, o en venta al contado o a plazos.

Artículo 8.º Igualmente podrán ser cedidos a censo o en venta al contado o a plazos los terrenos para la construcción de casas baratas.

Artículo 9.º Cuando se trate de un número considerable de viviendas o de grupo de casas será obligatorio, para las entidades constructoras, hacer las obras de urbanización indispensables para el buen servicio de aquéllas, salvo el caso de que los terrenos estén situados dentro del plan municipal de urbanización debidamente aprobado, caso en el cual aquellas obras serán obligatorias para los Ayuntamientos.

Quando los Ayuntamientos no hayan redactado el plan a que hace referencia el párrafo anterior, y hasta tanto que se haya aprobado aquél, estarán obligados a fijar una zona de viviendas baratas, que deberán urbanizar siempre que en ella se proyecte, con las debidas garantías, la construcción de un número importante de viviendas.

Artículo 10.º La casa barata que haya llegado a ser patrimonio del beneficiario que la habite no podrá, durante un plazo de cincuenta años, a contar de su terminación, ser embargable, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble, los créditos hipotecarios que con anterioridad a la adjudicación y para facilitar la construcción del

inmueble se hayan obtenido de cualquier entidad o particular y los derechos reservados al Estado, Provincia o Municipio, a los efectos de la presente ley.

Tampoco podrá, durante el mencionado plazo de cincuenta años, ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión según las reglas y las condiciones que se establecen en el presente Decreto-ley.

Exceptuase de lo dispuesto en los párrafos anteriores la casa respecto de la cual el dueño haya solicitado y obtenido la desvinculación, por exigirlo así la necesidad o la conveniencia notoria. Al efecto, quien solicite la desvinculación se dirigirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria invocando dicha necesidad o conveniencia, y previo informe de la Comisión permanente del Consejo de Trabajo, se acordará lo que se estime procedente. Esta resolución bastará para mantener la vinculación o desvinculación de la casa barata.

Hasta tanto que las casas baratas lleguen a ser patrimonio del beneficiario que las habite, las personas que, con carácter de terceros, hubieren obtenido embargo o adjudicación de dichas casas, estarán obligadas a subrogarse en lugar de los dueños y respetar la forma y condiciones en que se hubieren realizado los contratos, aunque éstos sean privados, con el beneficiario al objeto de adquirir la propiedad de la casa. A este efecto, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad las Reales órdenes de calificación de Casa barata y se hará constar en dicha inscripción los derechos que se reservan a los beneficiarios que habiten la casa para adquirirla en propiedad.

Artículo 11.º En ningún caso las casas que se construyan para habitación de sus dueños, o para venderlas o dadas en amortización, podrán ser enajenadas en precio superior al señalado en la calificación ni a persona que no tenga la condición de beneficiario.

Las casas de alquiler podrán venderse en el precio que libremente fijen las partes contratantes; pero quedará obligado el nuevo propietario a cumplir las condiciones impuestas por este Decreto-ley y disposiciones complementarias, y no podrá alterar los alquileres fijados y las condiciones de arrendamiento que hayan sido aprobadas al concederse la cali-

ficación al inmueble de que se trate.

Artículo 12.º Cuando se trate de casas construidas por Sociedades cooperativas al amparo de disposiciones legales que no establecían el principio de inembargabilidad del inmueble, o de aquellas que aun siendo inembargables hayan obtenido la concesión de la desvinculación y sean dichos inmuebles vendidos a personas extrañas a la Sociedad gozarán éstas del derecho de retracto para readquirir las casas por ellas construidas, cuando sean vendidas a personas extrañas a la misma, por el precio que se hubiere fijado a los socios que primeramente las adquirieron, hasta tanto que hayan transcurrido veinte años desde la calificación definitiva. Este derecho solamente podrá ejercitarse dentro de los noventa días, contados desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, o desde que la Sociedad haya tenido conocimiento de dicha venta.

En los casos a que se refiere el artículo 11 y el párrafo anterior del presente, y a los efectos de la fijación del precio del inmueble, se tendrán en cuenta aquellas obras realizadas en la finca que verdaderamente la hayan mejorado.

Artículo 13.º La aprobación de los terrenos dedicados a la construcción de casas baratas y las calificaciones condicional y definitiva de las mismas serán concedidas por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien, si lo estima oportuno, podrá solicitar el informe de la Junta local de casas baratas correspondiente.

Las bases para el arrendamiento y el texto de los contratos de venta de las casas baratas habrán de someterse previamente a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien podrá solicitar acerca de unas y otros el informe de la respectiva Junta local.

Artículo 14.º Para que las Sociedades constructoras de casas baratas puedan acogerse a los beneficios que este Decreto-ley concede a dichas Sociedades, será necesario que sus Estatutos y Reglamentos hayan sido aprobados previamente por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien, si lo estima oportuno, solicitará el informe de la Junta local correspondiente.

Si estas Sociedades, además de dedicarse a las operaciones relativas a casas baratas, hicieran operaciones de otra clase, tendrán que llevar por separado una contabilidad especial para todo lo concerniente a las casas baratas.

Artículo 15.º Será obligatoria para las construcciones o propietarios la

inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos y casas que gocen de los beneficios de este Decreto-ley.

Artículo 16. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño se regirá, a los efectos y durante el plazo y condiciones fijados en el artículo 10 de este Decreto, por las disposiciones siguientes:

1.ª Se reservará al cónyuge superviviente no divorciado o divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquella exceda a la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alajar a los hijos y descendientes del causante menores de edad.

2.ª En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los hijos o descendientes del difunto, hasta que lleguen a mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquellos cuando se encuentren incapacitados de hecho, a juicio de la Junta local, o de derecho, cuando se haya hecho la declaración que establece el artículo 213 del Código civil.

3.ª La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la abintestato, cuando concurrieran varios coherederos, se adjudicará a aquellos que al percibir la herencia puedan acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata, con la obligación de abonar a los demás coherederos la cantidad que les corresponda. Será preferido para la adjudicación de dicha propiedad, en primer término, el heredero que, reuniendo la condición de beneficiario, ofrezca pagar en metálico a los demás la parte que les corresponda. Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre; en igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante Notario.

Cuando ninguno de los herederos pueda acreditar la condición legal de beneficiario, se aplicará entonces, para la herencia de la casa, las disposiciones de la legislación civil común; pero será requisito indispensable para que se les adjudique el inmueble que pierda éste previamente la condición legal de casa barata, después de realizar la devolución y abono de la parte que corresponda de los beneficios percibidos como consecuencia de las disposiciones legales sobre casas baratas, en forma análoga a la determinada en el artículo 49 del presente Decreto-ley.

En casos especiales, el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe de la Comisión per-

manente del Consejo de Trabajo, podrá condonar en todo o en parte la devolución de la cantidad a que hace referencia el párrafo anterior.

4.ª A falta de personas que tengan derecho a heredar la casa barata y haya de declararse heredero al Estado, se abrirá un concurso, en el que el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria acordará la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

CAPITULO II

BENEFICIOS QUE SE CONCEDERÁN A LAS CASAS BARATAS

A) Exenciones tributarias.

Artículo 17. Quedarán exentos de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

a) Los contratos que se celebren para la adquisición y venta de terrenos con destino a la edificación de casas baratas, siempre que dichos terrenos hayan obtenido y conserven la debida aprobación a los efectos de este Decreto-ley.

b) Los contratos que se celebren durante veinte años, contados desde la calificación condicional, tanto para la adquisición como para la primera cesión o venta de las casas construidas, para que lleguen a ser de la propiedad de los beneficiarios.

c) Los contratos de arrendamiento y los recibos de inquilinato de las casas baratas.

d) Los contratos de préstamo y la emisión de obligaciones, sean o no hipotecarios unos y otros, con destino exclusivo a la construcción de casas baratas o a la adquisición de terrenos para construir las. Asimismo quedarán exentas la cancelación de los primeros y la amortización de las segundas.

e) Las instituciones testamentarias, donativos y legados destinados exclusivamente a esta clase de construcciones y a la adquisición de solares para ellas, siempre que los herederos, legatarios o donatarios den la garantía que el Reglamento determine de que emplearán en este fin dichos donativos y legados.

f) La constitución o modificación de las Sociedades civiles o mercantiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas o adquisición de terrenos.

Artículo 18. Quedarán exentas del impuesto de Derechos reales y

transmisión de bienes y del Timbre del Estado y del impuesto de pagos del Estado las subvenciones, préstamos y entregas de cantidades por parte del Estado, en cumplimiento de las disposiciones de este Decreto-ley y de las de 12 de Junio de 1911 y 19 de Diciembre de 1921.

Artículo 19. Los terrenos aprobados para la construcción de casas baratas quedarán exentos, mientras conserven esta aprobación, de toda contribución, impuesto o arbitrio, sin excepción, incluso el de plus-valía, ya sean establecidos por el Estado, la Mancomunidad, la Provincia o el Municipio.

Artículo 20. Las casas calificadas como baratas, tanto durante su construcción como una vez terminadas, estarán exentas de los derechos de licencia y arbitrios para edificar y de toda contribución, impuesto o arbitrio, sin excepción, ya sea del Estado, la Mancomunidad, la Provincia o el Municipio, en general, durante veinte años, a contar desde su calificación.

Si pasara a poder de otra persona, sólo quedará exenta por el tiempo que faltare para cumplirse los veinte años.

Esto, no obstante, las casas construidas con el producto de los préstamos o emisión de obligaciones a que hace referencia el presente Decreto-ley, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de las préstamos o de las obligaciones, sin que, en ningún caso, pueda exceder ese plazo de treinta años.

Artículo 21. Las transmisiones "mortis causa" de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños estarán siempre exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes, cuando se trate de la sucesión directa, y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados a los colaterales, cuando se trate de éstos y no haya más inmueble en la herencia.

Artículo 22. En casos especiales el Ministerio de Hacienda, a propuesta del de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe de la Sección de Defensa de la Producción del Consejo de Economía Nacional y de la Comisión permanente del Consejo de Trabajo, podrá conceder, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, franquicia de derechos arancelarios a los materiales destinados a la construcción de casas baratas, o a estas mismas casas desarmables, siempre que ni unos ni otras

tenham fabricación similar en el país y dentro de las condiciones de protectorado a la industria nacional, contenidas en las leyes vigentes.

B) *Primas a la construcción.*

Artículo 28. Se autoriza al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para que conceda primas a la construcción de casas baratas por cantidades que no excedan de 30 millones de pesetas.

Estas primas consistirán en el tanto por ciento del valor del terreno y edificación que determina, según los casos, el artículo 25 de este Decreto-ley, y se entregarán una vez que se haya terminado la casa de que se trate y se compruebe que su edificación se ha ajustado a la calificación condicional de la misma.

C) *Préstamos del Estado a interés reducido.*

Artículo 24. Se autoriza al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria para que conceda préstamos con garantía de primera hipoteca amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de cien millones de pesetas, que se han de invertir en la construcción de casas baratas que se hallen comprendidas en algunos de los casos siguientes:

a) Casas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los beneficiarios.

b) Casas construídas por los Ayuntamientos, Diputaciones, Provincias o Mancomunidades para darlas en alquiler.

c) Casas construídas por las Sociedades cooperativas o benéficas para darlas en alquiler.

d) Casas construídas por los patronos para darlas en alquiler únicamente a sus obreros, dependientes o empleados.

Artículo 25. Los préstamos podrán concederse a particulares, Corporaciones legalmente constituidas o Sociedades, ya sean cooperativas, benéficas o mercantiles, destinándose preferentemente el 25 por 100 de la cantidad consignada en el artículo anterior a las Cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus socios.

Artículo 26. Los préstamos que se concedan, con arreglo a lo dispuesto en este apartado, devengarán un interés del 3 por 100.

Este tipo de interés podrá reducirse hasta el 2 por 100, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Artículo 27. El importe de los préstamos no podrá exceder en ningún caso del 55 por 100 del valor de los terrenos y del 70 por 100 de las casas ya terminadas.

Las entregas parciales que se realicen a cuenta del préstamo no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos si no están urbanizados, ni del 55 por 100 si estuvieren urbanizados, ni del 60 por 100 del valor de las obras en curso.

Artículo 28. El Reglamento determinará los trámites que hayan de seguirse para formular la petición, así como para la concesión, entrega y reintegro de los préstamos y sus intereses, las preferencias que hayan de tenerse en cuenta para otorgar los préstamos, el modo como el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria habrá de inspeccionar las obras para asegurar el debido empleo de las cantidades prestadas y las condiciones en que se procederá a la incautación de las fincas en caso de incumplimiento de las condiciones que figuren en el contrato de concesión de los préstamos.

Iguualmente se señalarán en el Reglamento los casos en que podrá proceder el Estado por la vía de apremio y aquellos que hayan de someterse a los Tribunales de Justicia o al juicio de amigables componedores.

D) *De otros préstamos del Estado al 5 por 100.*

Artículo 29. Se autoriza al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para que conceda préstamos al 5 por 100 anual, con garantía de primera hipoteca, amortizable en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 50 millones de pesetas con destino exclusivo a la construcción de casas baratas de alquiler, siempre que éste no exceda de la mitad del máximo fijado para las casas baratas en la localidad de que se trate.

Artículo 30. Estos préstamos se concederán en la misma forma y proporción que se fijan en el apartado C) de este capítulo, y el Reglamento determinará igualmente las condiciones y requisitos que habrán de exigirse para la concesión, entrega y reintegro de los mismos.

E) *Abono de intereses de préstamos y obligaciones.*

Artículo 31. Se consignará anualmente en los Presupuestos del

Estado la cantidad de 1.000.000 de pesetas con destino al pago de una parte alícuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios concedidos por particulares o entidades a las Sociedades constructoras y las obligaciones hipotecarias amortizables al portador, emitidas por dichas Sociedades, con tal de que el producto íntegro de los préstamos o de las obligaciones se invierta en la edificación de casas baratas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos, dentro de un plazo que no exceda de treinta años.

También podrán optar a este beneficio los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Mancomunidades, las Sociedades cooperativas o benéficas y los patronos, respecto a las casas que construyan para darlas en alquiler, con tal de que, tratándose de estos últimos, las alquilen únicamente a sus obreros, dependientes o empleados.

Artículo 32. Para que se pueda conceder el beneficio a que se refiere el artículo anterior, será preciso:

1.º Que el interés de los préstamos u obligaciones no exceda del 6 por 100 anual, y que el importe de éstas o aquéllas no exceda del 55 por 100 del valor de los terrenos, ni del 70 por 100 del de las construcciones dadas en garantía.

2.º Que en ningún caso exceda del 3 por 100 anual la parte que el Estado tome a su cargo, quedando a cargo de los deudores el pago del resto de intereses y capital entero de los préstamos y obligaciones.

3.º Que el plazo máximo de amortización de estos préstamos u obligaciones sea el de treinta años.

Artículo 33. El 25 por 100 de la cantidad a que hace referencia el artículo 31 se destinará necesariamente a favor de las cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas con destino a la propiedad de sus dueños.

Artículo 34. Una vez concedido el beneficio de pago de intereses, se seguirán satisfaciendo éstos hasta la amortización del préstamo o de las obligaciones, excepto en los casos en que se retire este beneficio por infracción de las disposiciones de este Decreto-ley y del Reglamento.

F) *Beneficios que pueden disfrutar las casas baratas, según su destino y entidades que las construyan.*

Artículo 35. Aparte de las exen-

ciones tributarias a que hacen referencia los artículos 17 a 22 de este Decreto-ley, las casas baratas podrán disfrutar de los siguientes beneficios:

1.º Las construidas por las Sociedades cooperativas o benéficas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los beneficiarios podrán disfrutar de la prima a la construcción del 20 por 100 y de los préstamos del Estado al 3 por 100 a que se refieren los artículos 24 a 28 de esta ley, o de dicha prima a la construcción y del abono de parte de intereses de los préstamos u obligaciones a que hacen referencia los artículos 31 a 34.

2.º Las casas construidas por Sociedades lucrativas, entidades y particulares que hayan de llegar a ser de la propiedad de los beneficiarios podrán disfrutar de los mismos beneficios del número anterior, pero la prima a la construcción será solamente del 10 por 100.

3.º Las casas comprendidas en el número anterior y las construidas para ser habitadas por sus propios dueños podrán percibir la prima a la construcción del 15 por 100, siempre que no reciban préstamos ni abono de parte de intereses.

4.º Las casas construidas por los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Mancomunidades, Sociedades cooperativas o benéficas para alquilarlas, o por los patronos para dárselas en alquiler únicamente a sus propios obreros, dependientes o empleados podrán percibir una prima a la construcción del 20 por 100, y préstamos al 3 por 100 anual, o bien la prima a la construcción del 10 por 100 y el abono de parte de los intereses de los préstamos u obligaciones hipotecarias.

5.º Las casas cuyos alquileres señalados en las calificaciones respectivas no excedan de la mitad del alquiler máximo autorizado para la localidad de que se trate podrán recibir la prima a la construcción del 20 por 100 y préstamos del Estado al 5 por 100 de interés anual.

6.º Las demás casas cuyos alquileres señalados en las respectivas calificaciones excedan de la mitad del alquiler máximo autorizado para la localidad de que se trate, y no rebasen de dicho máximo, podrán optar a la prima de construcción del 15 por 100, o a los préstamos del Estado al 5 por 100 de interés anual.

Artículo 36. En la Real orden de concesión de calificación condicional de casa barata se harán constar en forma clara y precisa los beneficios que a dichas construcciones se otorguen o se denieguen, determinando la forma, condiciones y plazos en que han de abonosarse dichos beneficios.

67.—Carácter discrecional de estas concesiones.

Artículo 37. La concesión en cada caso de los beneficios que concede este Decreto-ley constituirá materia discrecional y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, no procederá ningún recurso, pero una vez hecha la concesión no podrá ser suspendida ni retirada más que por incumplimiento de las condiciones impuestas al hacer la concesión, en los casos que determine el Reglamento.

Cuando sea de importancia la cantidad solicitada en concepto de prima a la construcción, de préstamo del Estado o de abono de intereses de préstamos u obligaciones por una entidad o particular, se remitirá el expediente a informe de la Comisión permanente del Consejo del Trabajo.

CAPITULO III

SANCIONES

Artículo 38. Las infracciones cometidas por los constructores, propietarios o inquilinos de casas baratas de las disposiciones contenidas en este Decreto-ley y Reglamento para su aplicación o de las condiciones especiales impuestas en las Reales Ordenes de calificación de casa barata serán castigadas: con la suspensión por el tiempo que se fije de los beneficios concedidos, la anulación de la calificación y multa, o solamente multa.

Artículo 39. La multa no excederá en ningún caso del duplo de la prima a la construcción que se hubiere recibido y de los beneficios disfrutados o de los perjuicios ocasionados desde el momento en que empezó a cometerse la infracción. Cuando se trate de abono de intereses o de concesión de préstamos, podrán suspenderse estos beneficios y obligarse a la devolución de todas las cantidades percibidas o de parte de las mismas.

El Reglamento determinará la tramitación que seguirá el Ministerio de Trabajo, Comercio e Indus-

tria para imponer estas sanciones, la cuantía de las mismas, la inversión que haya de dárseles y los recursos que puedan interponerse contra las resoluciones que recaigan.

Artículo 40. Para que se pueda acceder a solicitud de parte interesada a la retirada de calificación de casa barata, será necesario que se abonen las exenciones de que se hubiere disfrutado y que se reintegren todos los beneficios recibidos a partir de la fecha que se fije en la descalificación.

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria podrá imponer además en estos casos, en concepto de multa, una cantidad equivalente a dichas exenciones y reintegros.

CAPITULO IV

AUTORIZACIONES AL ESTADO, ORGANISMOS OFICIALES Y PARTICULARES Y DEBERES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

A).—Autorizaciones al Estado y organismos locales.

Artículo 41. El Estado, la Provincia o el Municipio podrán arrendar, vender, dar a censo o ceder gratuitamente los terrenos de su propiedad que sean adecuados para la construcción de casas baratas.

Asimismo podrán los Ayuntamientos realizar la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad y la compra de extensiones de terrenos a propósito para esta clase de construcciones, a fin de urbanizarlos convenientemente o arrendarlos o enajenarlos después con destino a casas baratas.

Artículo 42. De todos los actos, así como de las operaciones financieras y administrativas e inversiones de fondos que los Ayuntamientos realicen por virtud de lo establecido en el artículo anterior, habrán de dar conocimiento al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

B).—Deberes de los Ayuntamientos.

Artículo 43. Los Ayuntamientos de aquellas poblaciones donde se sienta la necesidad de construir casas baratas quedarán obligados a redactar en el término de un año, contado desde la publicación del Reglamento para la aplicación de este Decreto-ley, un proyecto de urbanización o de urbanización y construcción de barriada de casas baratas, de acuerdo con las disponibilidades económicas con que cuente para su realización y las exenciones y beneficios que la presente ley otorga.

Sucesivamente, y en relación con los recursos de que vayan disponiendo, seguirán confeccionando nuevos proyectos de barriada o barriadas.

Artículo 44. Los proyectos de construcción de barriadas baratas contendrán la justificación de su emplazamiento y la descripción de cada uno de los solares o fincas necesarias para su realización, y si estos terrenos o fincas fueren de propiedad particular, por no poseer el Ayuntamiento los suficientes adecuados para el fin perseguido, se razonará la necesidad de su ocupación y se expresará el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada uno de aquéllos. Si los terrenos no estuvieren urbanizados, se incluirán en los proyectos el plazo y coste de las obras de urbanización que sean indispensables. En todo caso se hará constar el plazo dentro del cual el Ayuntamiento habrá de realizar el proyecto.

Artículo 45. Los proyectos serán sometidos a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, que la concederá o denegará previo informe de la Comisión permanente del Consejo del Trabajo. Antes de dar su informe esta Corporación serán oídos los propietarios de los solares o fincas que hubieren de ser expropiados y la Junta de Casas baratas de la localidad o, en defecto de ésta, el Inspector del Trabajo correspondiente.

El Real decreto de aprobación de los proyectos comprenderá la declaración de utilidad pública y de expropiación forzosa, y la necesidad de la ocupación de los solares o fincas en que han de realizarse las obras, así como el plazo en el cual habrán de comenzar y terminar éstas.

Artículo 46. Luego de aprobado el proyecto, podrá el Ayuntamiento subdividirlo en tantas partes como unidades urbanas comprenda, y subrogar por contrato para cada una la parte afectada de los derechos y obligaciones adquiridos a favor de las personas o entidades que se comprometan a realizarlas.

C).—Autorizaciones a entidades y particulares.

Artículo 47. El Instituto Nacional de Previsión, las demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de toda clase y los particulares podrán solicitar del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo in-

forme de la Comisión permanente del Consejo del Trabajo, que se declaren de utilidad pública los proyectos de construcción de grupos de casas baratas por ellos redactados, siempre que en la localidad de que se trate se sienta gran necesidad de edificaciones de esta clase.

Estos proyectos contendrán la descripción de cada una de las fincas que hayan de expropiarse, el nombre y domicilio de los propietarios o poseedores de cada una de ellas y las pruebas suficientes para demostrar la necesidad de ocupar aquellos inmuebles así como la negativa del propietario a venderlos por su justo precio. La tramitación y aprobación de estos proyectos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 45.

CAPÍTULO V

DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 48. Los Ayuntamientos o los concesionarios de uno de los proyectos a que hace referencia el capítulo anterior, una vez que hayan obtenido el Real decreto de aprobación, propendrán la enajenación y el precio que estimen justo a los propietarios de los predios o sus representantes legales, y si se negaren al otorgamiento inmediato de la escritura de venta, se procederá sin más trámite a la expropiación forzosa con sujeción a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 49. El justiprecio de cada finca, a falta de concierto, lo realizará un Perito de cada parte y un tercero designado por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, suscribiendo los tres el informe en un solo acto y conjuntamente.

Para la tasación habrá de tenerse en cuenta el valor de las fincas análogas, por su clase y situación en el mismo pueblo.

No se tomará en cuenta ni el aumento que pueda experimentar el valor de la propiedad a consecuencia del proyecto, ni las mejoras y construcciones que se hagan después de haberse declarado la necesidad de ocupar la finca.

En todo caso se aumentará al tipo de tasación un 10 por 100 como valor de afección del inmueble.

Cada una de las partes pagará los honorarios de sus respectivos Peritos y los del nombrado por el Ministerio los abonará la entidad o particular concesionario.

Artículo 50. Los mismos Peritos determinarán la cuantía de la

fianza que haya de ser prestada como garantía de que el proyecto se realizará en el plazo señalado en el Real decreto de aprobación.

Artículo 51. Tan pronto como se haga la peritación, si hay conformidad entre los tres Peritos o entre dos de ellos, podrá la entidad o particular que haya obtenido la aprobación del proyecto tomar posesión de los terrenos o fincas, pagando previamente el importe de la tasación al propietario. Si éste no se conformara con dicha peritación, se tomará posesión depositando el duplo de la tasación en el Juzgado.

Cuando los tres Peritos disientan, servirá de base, a los efectos de lo determinado en el párrafo anterior, la tasación del Perito designado por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 52. En todo lo que no se oponga al presente Decreto-ley, se aplicará la tramitación establecida por la de 10 de Enero de 1879.

Artículo 53. El expediente de expropiación se dará por terminado con el acta de adjudicación, inscribible en el Registro de la Propiedad, y no podrá interrumpirse por ninguna causa, incluso el ejercicio de acciones civiles o contencioso-administrativas ante los Tribunales.

Todos los actos a que diere lugar el expediente de expropiación serán previamente notificados a los propietarios de los terrenos a que aquél afecte.

Artículo 54. Si los propietarios de los terrenos que hubieren de ser expropiados, en virtud de los artículos anteriores, se comprometieren a realizar en ellos un proyecto de edificación que sea debidamente aprobado por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y dieren la garantía necesaria de que lo harán en el plazo que se les señale por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quedará en suspenso la expropiación.

Artículo 55. Si el proyecto que hubiere motivado una expropiación no se realizara en el plazo señalado en el Real decreto de aprobación, los antiguos propietarios podrán recuperar sus fincas devolviendo el precio recibido y percibiendo de la fianza depositada las indemnizaciones que correspondan y acuerde el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 56. El Reglamento determinará los trámites del expediente de expropiación forzosa, según

las normas establecidas por este Decreto-ley, así como los requisitos y formalidades de los actos y documentos que han de constituirlo.

CAPITULO VI

DE LA ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO DE CASAS BARATAS

Artículo 57. La aplicación y cumplimiento de esta ley corresponderá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y la inspección necesaria en estas edificaciones, así en construcción como ya terminadas.

Artículo 58. Se autoriza a la Comisión permanente del Consejo del Trabajo y a las Juntas de Casas baratas para recibir legados y donaciones con destino a la realización de los fines de este Decreto-ley, bien adquiriendo terrenos adecuados y construyendo directamente para ceder aquéllos o las casas construidas en arriendo, en venta a plazos o a censo, bien haciendo préstamos para las construcciones, siempre en condiciones análogas a las que en este Decreto-ley se determinan.

Artículo 59. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y las Juntas de Casas baratas gozarán de plena capacidad jurídica para todo aquello que haga referencia a la aplicación y cumplimiento del presente Decreto-ley y para la reclamación y defensa de los derechos del Estado, mediante el ejercicio de las oportunas acciones, que deducirán, previo requerimiento a la forma reglamentaria, los Abogados del Estado, de acuerdo con lo que determinan las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 60. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, por propia iniciativa, o a petición de Corporaciones oficiales o privadas, Sociedades patronales u obreras, o de núcleo de vecinos de la respectiva localidad que lo solicite, podrá ordenar que se constituya en cualquier Municipio una Junta de Casas baratas.

Artículo 61. Estas Juntas se constituirán por Real orden; serán presididas por el Alcalde y constarán de nueve Vocales, a saber: el Inspector municipal de Sanidad, un Concejal y un Arquitecto, o, en su defecto, una persona de profesión u oficio que se relacione directamente con el ramo de la construcción, nombrados por el Gobernador de la provincia, a propuesta del Ayuntamiento respectivo; dos personas competentes, nombradas libremente por el mismo Gobernador, habiendo de ser una de ellas Abogado en ejercicio, si lo hubiere en la localidad; otros dos Vocales nombrados

por las Sociedades y particulares constructores de casas baratas, y otros dos por los inquilinos, censatarios o amortizadores de estas casas. Los propietarios tendrán un voto por cada 50.000 pesetas que hayan invertido en este género de construcciones.

En las localidades donde no se hubieran edificado todavía casas baratas elegirán a los Vocales representantes de los constructores los 50 mayores contribuyentes por contribución urbana, y a los representantes de los inquilinos, las Sociedades obreras que figuren en el censo publicado por el Consejo del Trabajo.

Cada elector, sea individual o social, no podrá votar más que a un candidato.

Todos los Vocales de la Junta serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos. En las localidades donde hubiera Inspector del Trabajo, éste será Vocal nato de la Junta, y si existiera o se nombrase Delegado regional del Trabajo, dicho Delegado será Secretario de la misma.

Artículo 62. Los gastos de personal y material indispensables de estas Juntas correrán a cargo de los respectivos Municipios, salvo el caso en que puedan cubrir sus atenciones con recursos propios.

A este efecto, donde hubiera Juntas, ellas formularán anualmente, en tiempo oportuno, el presupuesto de aquellos gastos para el ejercicio siguiente, con expresión, en su caso, de los recursos propios con que cuentan para sus atenciones, y en consecuencia, de la cantidad que ha de quedar a cargo del Municipio. Estos presupuestos serán sometidos a la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, y la resolución será notificada a los Ayuntamientos, a fin de que se haga en los presupuestos municipales la consignación precisa. No podrá ser aprobado ningún presupuesto municipal en el que no se haya cumplido con lo anteriormente preceptuado.

Artículo 63. Las Juntas de Casas baratas dependerán del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria y estarán bajo su patronato y dirección. El Reglamento determinará el modo de funcionar de estas Juntas.

Artículo 64. Las Juntas informarán, a solicitud del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, sobre todos los asuntos referentes a la construcción de casas baratas en la localidad de que se trate; desempeñarán las funciones que el Reglamento les atribuya y las que el Ministerio les encomiende, y todos los años elevarán

al mismo una Memoria detallada de los trabajos realizados.

Artículo 65. Cuando no hubiere constituida Junta, el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria podrá asesorarse de las Autoridades, Corporaciones o personas que estime oportuno, al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

CAPITULO VII

Artículo 66. En el caso de venta a plazos de las casas construidas por los Ayuntamientos como consecuencia de las facultades y obligaciones que se les asigna en este Decreto-ley, se constituirá, como garantía del pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiera satisfecho por entero.

Para el caso de muerte del comprador antes de haber satisfecho por entero el precio de la casa, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas a plazos, el Ayuntamiento podrá exigir que contrate un seguro de vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro a que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de la venta.

Artículo 67. El Banco Hipotecario, la Caja Postal de Ahorros y las Cajas de Ahorros y Monte de Piedad quedan autorizados para destinar una parte de su capital a impulsar la construcción de casas baratas, ya construyéndolas por sí mismas, ya concediendo préstamos hipotecarios a los particulares y entidades constructoras.

Artículo 68. El Instituto Nacional de Previsión organizará por su parte las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamos para la construcción o adquisición de casas baratas, con arreglo a las condiciones que exija la ley especial del Seguro popular de vida.

Artículo 69. De todas las cuestiones judiciales y civiles a que den lugar la adquisición de solares y terrenos y la construcción de casas baratas, entenderán los Jueces de primera instancia, por los trámites del juicio verbal, cuando la cuantía no exceda de 2.500 pesetas, y por los de los incidentes en los demás casos.

Artículo 70. Se sustanciarán gratuitamente y en papel de oficio, del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler o de venta de las casas baratas.

Artículo 71. Las cantidades que hayan de abonarse a cuenta de los préstamos y las que se satisfagan en concepto de amortización y pago de intereses, a los efectos de este Decreto-ley, se pagarán por el Tesoro público e ingresarán en él respectivamente, intervenidas por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, al que se comunicarán después estos pagos e ingresos para que se abonen en la respectiva cuenta.

Artículo 72. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, oyendo a la Comisión permanente del Consejo de Trabajo, redactará en el término de dos meses el Reglamento para la ejecución del presente Decreto-ley, el cual habrá de someterse a la aprobación del Gobierno.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Las calificaciones definitivas de casas baratas que se hayan concedido hasta la fecha de la publicación de este Decreto-ley se mantendrán en toda su fuerza y vigor. Las calificaciones condicionales podrán ser revisadas, a petición de parte interesada, para acomodarlas a las disposiciones de este Decreto-ley y al verdadero coste a que haya resultado la construcción de las casas a que se refieran.

2.ª Se respetarán los derechos concedidos en el último párrafo del artículo 1.º de la ley de 10 de Diciembre de 1921 a las instituciones sociales de readaptación de inválidos para el trabajo y de anormales y a las Cooperativas de consumo, siempre que se trate de peticiones formuladas ante el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, el Instituto de Reformas Sociales o las Juntas de Casas baratas antes de la vigencia de este Decreto-ley.

3.ª Cuando se trate de la herencia de casas baratas de la propiedad del que las habite, se aplicará el régimen sucesorio establecido en la ley de 12 de Junio de 1911, en relación con las casas construidas al amparo de dicha ley y por el establecido en el presente para las casas construidas al amparo de sus preceptos y de los de la ley de 10 de Diciembre de 1921.

4.ª No se limitará a las Sociedades constructoras de casas baratas las utilidades que puedan repartir entre sus accionistas. A este efecto se autoriza a las que hubieren establecido en sus Estatutos límite a dichas utilidades para que modifiquen aquéllos en consonancia con la presente disposición.

5.ª Se concederá un plazo de seis meses, contados desde la publi-

cación del presente Decreto-ley, para que los que hubieran obtenido calificación condicional o definitiva a favor de proyectos de casas que no hayan gozado de los beneficios de la subvención directa que concedían las leyes de 1911 y 1921, soliciten la concesión del beneficio de la prima a la construcción que establece el presente.

6.ª Se concede un plazo de seis meses, desde la publicación de este Decreto-ley, para que los que hubieren obtenido calificación condicional a favor de proyectos que no hayan gozado de los préstamos del Estado o del beneficio de abono de parte de intereses de los préstamos u obligaciones hipotecarios, puedan solicitar la concesión de estos beneficios.

7.ª Se respetarán las autorizaciones concedidas hasta la fecha para emitir obligaciones hipotecarias y la garantía de interés que se les haya otorgado a éstas, así como a los préstamos autorizados con abono de interés del 5 por 100, y los intereses correspondientes a las unas y a los otros serán abonados hasta su extinción.

8.ª Se considerarán incluidos dentro de los preceptos de la presente ley los proyectos generales redactados por los Ayuntamientos en cumplimiento de lo determinado en el artículo 37 de la ley de 10 de Diciembre de 1921.

9.ª Se respetarán los derechos concedidos a las casas donadas a que se refiere el artículo 5.º adicional de la ley de 10 de Diciembre de 1921, cuando la donación se haya hecho en escritura pública otorgada antes de la vigencia del presente Decreto-ley.

10. Los preceptos contenidos en el presente Decreto-ley, respecto a la inembargabilidad e inalienabilidad de las casas baratas, no serán aplicables a aquellas que fueron construidas al amparo de las disposiciones de la ley de 12 de Junio de 1911.

ARTÍCULOS ADICIONALES

Artículo 1.º Se autoriza al Gobierno para emitir o negociar Deuda pública por las cantidades necesarias a fin de obtener, en la cuantía y al tipo que acuerde el Consejo de Ministros, los recursos que sean precisos para realizar los préstamos y abonar las primas a la construcción a que se refiere el presente Decreto-ley.

Artículo 2.º Para el cumplimiento de las demás atenciones que requiere la aplicación de este Decreto-ley se

conceden las siguientes consignaciones:

1.ª Por la cantidad anual suficiente para pagar los intereses de la Deuda que se emita como consecuencia de la autorización que concede el artículo anterior.

2.ª Por la cantidad anual suficiente para el abono de los intereses de préstamos y obligaciones hipotecarias autorizados al amparo de las disposiciones de la ley de 12 de Junio de 1911, a que hace referencia la disposición transitoria 7.ª del presente Decreto-ley.

3.ª Por un millón de pesetas cada año para abono de parte de los intereses de préstamos y obligaciones hipotecarias a que hace referencia el apartado E) del capítulo 2.º de este Decreto-ley.

4.ª El artículo 22 del capítulo I de la Sección 9.ª de los vigentes presupuestos del Estado quedará redactado de la manera siguiente:

	Pesetas.
1.º Un Arquitecto con la gratificación anual de 6.000 pesetas	6.000
Dos Ayudantes con la gratificación anual de 2.500 pesetas	5.000
2.º Para material, inspección y demás gastos que requiera la aplicación del presente Decreto-ley.....	50.000
3.º Servicio provincial.....	20.000

Dado en Palacio a diez de Octubre de mil novecientos veinticuatro.

ALFONSO

El Presidente interino del Directorio Militar,
ANTONIO MAGAZ Y PERE.

EXPOSICION

SEÑOR: El Real decreto de 13 de Septiembre próximo pasado reformó varios artículos de la ley Orgánica del Consejo de Estado de 5 de Abril de 1904, y a fin de evitar que esa modificación parcial del texto deje lugar a dudas en su aplicación, y para que, en todo caso, nada quede de los anteriores preceptos que contradiga el espíritu en que la reforma se inspiró, el que suscribe, Jefe interino del Gobierno y Presidente del Directorio Militar, tiene el honor de someter a V. M. el siguiente proyecto de Decreto, en el que se hacen las aclaraciones que como necesarias se estiman.

Madrid, 14 de Octubre de 1924.

SEÑOR:

A L. R. P. de V. M.,
ANTONIO MAGAZ Y PERE.

a estos organismos para obras, servicios y préstamos que, aunque no puedan satisfacerse en el presupuesto anual, no excedan de cierta cuantía, que la propia Diputación fijará con carácter reglamentario.

Base 7.ª

Exacciones locales.

La Diputación, en el término de un año, recopilará las disposiciones vigentes en materia de contribuciones, arbitrios o impuestos de todas clases que afecten a la administración local, y complementará esas disposiciones fijando el límite y condiciones esenciales dentro de las cuales sea permitida la imposición o exacción de contribuciones y arbitrios.

Los Ayuntamientos podrán llevar a sus presupuestos, sin necesidad de autorización especial, esas contribuciones o arbitrios dentro de los límites y condiciones establecidos.

Podrán también dictar los Ayuntamientos disposiciones especiales que no contraríen a las generales establecidas por la Diputación.

Base 8.ª

Presupuestos.

Los Ayuntamientos, en unión de la Junta que reglamentariamente haya de intervenir en su confección, limitarán los presupuestos locales y remitirán a la Diputación, antes de la última quincena de Diciembre, una certificación en que conste:

a) Si el presupuesto se cierra sin déficit o el inicial que resulte.

b) La cuantía en que cada uno de los impuestos o arbitrios incluidos en el presupuesto ha de gravitar sobre lo que constituye materia imponible del mismo.

c) El tanto por ciento a repartir a la riqueza para gastos locales.

d) Si se dotan en el mismo todos los servicios obligatorios.

e) Si en su confección se han cumplido las disposiciones reglamentarias.

Siempre que resulte que se llenan los servicios obligatorios, que el presupuesto se ha confeccionado reglamentariamente, que no hay déficit y que ni las contribuciones ni los arbitrios o impuestos de cualquier clase exceden de la cuantía reglamentaria, los presupuestos regirán sin necesidad de la aprobación de la Diputación.

La Diputación se reserva el derecho de comprobar esos extremos y de exigir en su caso las responsabilidades que procedan.

Base 9.ª

Cuentas.

Cuando las cuentas municipales, rendidas ante la Junta correspondiente, no sean objeto de impugnación, no será necesaria la aprobación de las mismas por la Diputación; pero una vez aprobadas por la Junta, los Ayuntamientos remitirán a la Diputación copia certificada de las mismas y del presupuesto a que se refieran.

Quedará, no obstante, vivo el derecho de revisión por todo el tiempo de

prescripción de las acciones administrativas y penales.

Base 10.

Montes.

La Diputación preparará, para someterla después a la aprobación del Ministerio de Fomento, la revisión del catálogo, con la intervención de los Ingenieros de Montes y del Servicio Agronómico, oyendo a los Ayuntamientos, a fin de excluir y dejar a la libre administración de éstas aquellas extensiones que, siendo de más utilidad para el servicio agrario que para el forestal, puedan ser excluidas sin perjuicio de los fines esenciales de la catalogación.

La Diputación, reservándose siempre sus facultades, podrá delegar algunas de ellas, en materia de Montes, en las Corporaciones municipales que acrediten haber impulsado y aumentado de una manera importante la repoblación forestal.

Base 11

Recursos.

La Diputación organizará un Tribunal administrativo, con funciones delegadas de la misma, para resolver los recursos en que entienda esta Corporación, a petición:

a) De los Ayuntamientos que, cualquiera que sea su número, representen la mayoría de los habitantes de Navarra.

b) De las dos terceras partes de los Ayuntamientos de la misma.

c) De la mayoría de los electores de Navarra, acordada por los trámites del "referéndum".

También habrá de organizarse el Tribunal cuando lo acuerden las dos terceras partes de los Vocales que deban constituir el Consejo administrativo.

De las reclamaciones contra la legalidad de los presupuestos por infracción de las disposiciones de la Base 8.ª seguirá entendiendo siempre la Diputación, así como de las que se formulen contra el establecimiento de contribuciones e impuestos acordados por los Ayuntamientos.

Los recursos habrán de fundarse en la infracción de Leyes, Reglamentos o disposiciones administrativas, pudiendo interponerlos cualquier vecino, aunque no le afecte personalmente la resolución municipal.

A los recursos administrativos que se promuevan ante la Diputación, y en su caso ante el Tribunal delegado que se constituya, precederá el de reposición establecido en el Estatuto municipal.

El recurso contencioso contra los acuerdos de la Diputación o del Tribunal delegado, en los casos en que proceda, será gratuito y se acomodará a las disposiciones del Estatuto municipal o a las que en lo sucesivo se dicten.

Los recursos civiles, los electorales y los de índole gubernativa contra acuerdos de los Ayuntamientos o resoluciones de las Autoridades municipales, se regirán por las disposiciones del Estatuto municipal o por las que,

como generales, se dicten en lo sucesivo.

El recurso por abuso de poder que regula el artículo 290 del Estatuto municipal será aplicable, cuando proceda, a los acuerdos de la Diputación de Navarra.

Base 12.

Garantías.

Para garantizar la autonomía de los Ayuntamientos, la Diputación someterá al Consejo administrativo de Navarra todos los Reglamentos, Ordenanzas o acuerdos generales referentes a la administración y régimen municipal, siendo necesaria la aprobación del Consejo para que entren en vigor. En el Consejo administrativo tendrá mayoría absoluta la representación de los Ayuntamientos, pudiendo la Diputación designar otros Vocales representativos de fuerzas vivas, a condición de que siempre sean mayoría en el mismo los representantes de los Ayuntamientos. Este Consejo deberá estar constituido en el plazo de tres meses.

Base 13.

Mancomunidades.

Las mancomunidades forzosas que para servicios municipales tiene establecidas o establezca la Diputación de Navarra, se regirán por los Reglamentos que se dicten conforme a las bases precedentes.

Base 14.

Régimen de carta y referéndum.

El régimen de carta en ningún caso podrá modificar el régimen económico administrativo vigente en la provincia.

Los acuerdos adoptados por "referéndum" estarán sujetos a los recursos y autorizaciones que establecen las bases precedentes.

Base 15.

Aplicación del Estatuto municipal.

Regirán en Navarra las disposiciones del libro 1.º del Estatuto municipal, en lo que no se opongan a las bases precedentes o al régimen establecido por la ley de 16 de Agosto de 1841 en lo que no hubiere sido éste modificado por dichas bases.

Base 16.

Modificación.

Las bases precedentes podrán ser modificadas por el mismo procedimiento seguido para su adopción; pero cuando las modificaciones sean favorables a la ampliación de la autonomía municipal, podrán acordarse por las dos terceras partes de los Vocales del Consejo administrativo.

Aprobado por S. M.—Miguel Primo de Rivera.

EXPOSICION

SEÑOR: El Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924, continuando la

obra benéfica de impulsar la construcción de viviendas baratas, estableció tres normas de auxilio a la edificación: los préstamos del Estado con garantía hipotecaria, las primas a la construcción y el abono de parte alícuota de intereses de los préstamos levantados para tal fin.

Mas para que estos auxilios tengan la eficacia práctica que el legislador se propuso, es indispensable dictar las oportunas reglas que, dentro siempre de los fundamentos de aquella disposición, conduzcan rápida y eficientemente al objeto perseguido.

En las reglas que siguen se han recogido las enseñanzas de la experiencia y se ha procurado armonizar la máxima flexibilidad de los preceptos legales con las medidas indispensables para salvaguardar los intereses del Estado.

El Gobierno abraza la fundada esperanza de que estos auxilios servirán para atenuar grandemente el problema de la vivienda para las clases más necesitadas de protección y en esta creencia tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el adjunto proyecto de Decreto.

Madrid, 30 de Octubre de 1925.

SEÑOR:

A L. R. P. de V. M.,
MIGUEL PRIMO DE RIVERA Y ORBANEJA.

REAL DECRETO

A propuesta del Jefe del Gobierno, Presidente del Directorio Militar, y de acuerdo con éste,

Vengo en decretar que los capítulos 4.º, 5.º y 6.º del Reglamento de 8 de Julio de 1921 queden derogados y sustituidos en la forma que a continuación se expresan:

REGLAS GENERALES

Artículo 1.º Para la concesión de los préstamos del Estado, primas a la construcción y abono de intereses de préstamos y obligaciones a que se refiere el Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924, se examinarán las calificaciones de casas baratas anteriores a la vigencia del mismo, para las cuales se hayan solicitado en plazo oportuno los beneficios a que hacen referencia las disposiciones transitorias 5.ª y 6.ª de dicho Decreto-ley y todos aquellos proyectos que hayan obtenido o vayan obteniendo la oportuna Real orden de calificación de casa barata, después de la publicación del citado Decreto-ley. Al realizar el examen de estos proyectos, el Ministerio de

Trabajo, Comercio e Industria pedirá a los interesados los datos y documentos que estime necesarios.

Artículo 2.º El estudio y resolución de los expedientes a que alude el artículo anterior se hará por el siguiente orden:

1.º Beneficios solicitados para casas construidas antes del 10 de Octubre de 1924 y acogidas a los beneficios del Real decreto de esta fecha.

2.º Beneficios solicitados para casas construidas después del 10 de Octubre de 1924 y antes de la publicación del presente Real decreto.

3.º Beneficios solicitados para casas en construcción.

4.º Beneficios solicitados para casas en proyecto.

Dentro de cada uno de estos grupos se ordenarán los expedientes atendiendo a las fechas de las respectivas Reales órdenes de calificación condicional, y cuando no se hubiere obtenido ésta, se atenderá a la fecha de entrada de los expedientes en el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, entendiéndose por fecha de entrada aquella en que los interesados hayan completado la documentación reglamentaria para formalizar el expediente.

A los efectos de lo determinado en este artículo, los que tengan derecho a solicitar estos beneficios comunicarán con la urgencia posible al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria la situación en que se encuentran los proyectos para los cuales se hayan obtenido las calificaciones condicionales de casa barata y especificarán las casas que han construido y las que se encuentran en construcción. Si no se remite dicha relación en el plazo de un mes, a contar desde la publicación del presente Real decreto, se considerará que se trata de proyectos que no se han empezado a ejecutar.

Al propio tiempo harán constar las garantías suplementarias que en su caso ofrezcan para responder de la realización del proyecto, detallando si trata de la hipoteca de otras casas, de depósitos de fondos públicos o de cualquiera otra garantía.

Si en algún caso extraordinario, en atención al considerable número de viviendas que comprendiera un proyecto, o a las ventajas económicas que el mismo ofreciera para los beneficiarios, la Dirección general de Trabajo y Acción Social estimara que algún proyecto debiera tener preferencia sobre otros de fecha anterior, formulará la oportuna propuesta que se

resolverá oída la Comisión permanente del Consejo de Trabajo.

Artículo 3.º Formulada por la Sección respectiva la propuesta de resolución de cada expediente, se dará vista del mismo a los interesados durante un plazo que no podrá exceder de treinta días hábiles, para que manifiesten lo que tengan por conveniente acerca de la propuesta que en el mismo figure. Cumplido este trámite y oída, en su caso, la Comisión permanente del Consejo de Trabajo, dictará este Ministerio, dentro de sus facultades discrecionales, la oportuna Real orden en que se especificarán los beneficios que, con arreglo a la petición y al proyecto a que se refiera, se puedan conceder tanto en forma de préstamo, ya por terrenos, por obras en curso y por edificaciones terminadas, como por primas a la construcción o por abono de parte de intereses, fijándose al propio tiempo los plazos en que las distintas entregas de los préstamos habrán de realizarse, y tiempo, plazo o plazos para la ejecución del proyecto o de las distintas partes que lo integran.

Artículo 4.º Los beneficios que se otorguen en la Reales órdenes de concesión de los mismos no podrán ser modificados en vía gubernativa; tampoco podrán ser revocados ni retirados, salvo los casos de incumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión, de acuerdo con lo determinado en el Decreto-ley y en estas reglas.

De los préstamos con garantía de hipoteca.

Artículo 5.º Aceptada por el interesado la Real orden de concesión de beneficios, y para proceder a la formalización del préstamo, tendrá que acompañar los títulos de propiedad del inmueble, si no lo hubiere hecho con anterioridad, y, en todo caso, un certificado del Registro de la Propiedad, acreditativo de que el dominio pleno de la finca pertenece al petionario. La certificación expresará, además, con toda claridad, las cargas que pesen sobre la finca.

Esta certificación no tendrá fecha anterior a los quince días que precedan a la aceptación del ofrecimiento del préstamo.

Artículo 6.º No se podrán conceder préstamos más que con la garantía de primera hipoteca. Si la finca estuviese hipotecada anteriormente, será requisito indispensable que antes de otorgar la escritura se cancelen las hipotecas anteriores, sin per-

juicio de lo dispuesto en los dos artículos que siguen.

Cuando sobre los bienes que hayan de garantizar el préstamo esté constituida primera hipoteca a favor del Estado, para responder de alguna obligación dimanante de la legislación de Casas baratas, deberá ampliarse dicha primera hipoteca; pero deduciendo del valor de la finca el importe de lo anteriormente hipotecado, para calcular la garantía que el resto pueda ofrecer.

Artículo 7.º También se podrá conceder el préstamo y otorgar la escritura, aun estando la finca ya hipotecada, siempre que los anteriores acreedores concurren en persona o con poder especial otorgado a persona distinta del interesado y consientan en posponer su hipoteca o hipotecas a la del Estado.

Artículo 8.º Si el interesado obra en representación de una persona colectiva tendrá necesariamente que justificar, no sólo su personalidad, sino que está expresamente autorizado para concertar el préstamo. No será suficiente la autorización general contenida en los Estatutos que hayan sido aprobados por el Ministerio para la entidad que represente, sino que en cada préstamo se necesitará una especial que la Sociedad le concederá de acuerdo con aquellos Estatutos.

Artículo 9.º No se podrá otorgar la escritura cuando los bienes a base de los cuales se otorgue la concesión estuviesen en testamentaria u ostentari la calidad de litigiosos. Si después de concertado el préstamo los bienes adquiriesen cualquiera de las calidades expresadas, se suspenderán las entregas que restasen hasta que la testamentaria se ultime o el litigio se resuelva. Esta suspensión será siempre sin alterar el plazo máximo de amortización fijado en el Decreto-ley.

Artículo 10. El Servicio especial de Casas baratas examinará la documentación y el expediente e informará si aquella es o no bastante en derecho para conceder el préstamo. Si algún extremo ofreciese dudas o reparos, se comunicará por orden de Dirección al interesado, a fin de que les subsane o aclare en el prudencial plazo que para cada caso se fije.

Artículo 11. La escritura de préstamo con hipoteca contendrá los extremos siguientes:

A) Todos los datos que figuren en la calificación condicional y tengan relación con los préstamos o primas.

B) Plazo para dar principio a la urbanización, si ésta fuese necesaria, y a la construcción.

C) Plazo para la terminación del proyecto total, y en su caso de los diferentes trozos que lo integren.

D) Tanto por ciento del préstamo que se concede sobre terrenos y condiciones que se habrán de cumplir para realizar su entrega.

E) Plazos en que se dividirá la entrega del préstamo total por obras en curso y por construcción terminada.

F) Tanto por ciento diferido hasta la completa terminación de las viviendas o de parte de ellas y plazo de entrega.

G) Plazo de amortización y plazos en que deberán comenzar los reintegros de intereses y amortización del capital.

H) La expresión de que la hipoteca queda sujeta a la condición suspensiva de que se inscriba la escritura en el Registro de la Propiedad antes de la entrega del capital y la determinación concreta de la cantidad de que ha de responder dicha hipoteca por razón de capital y costas, que serán en todo caso de cuenta del deudor. La condición suspensiva se levantará total o parcialmente, al acreditar la entrega del préstamo en todo o en parte, mediante certificación expedida por la Hacienda pública.

I) La expresión de que la hipoteca no sólo garantiza el préstamo y sus intereses con arreglo a la ley Hipotecaria, sino que responde también del cumplimiento de las condiciones y limitaciones que la calidad de casa barata lleva anejas y, por consiguiente, de la devolución de la prima a la construcción, cuando este beneficio se conceda.

J) La designación por el deudor de un domicilio para hacer las notificaciones y requerimientos que procedan.

K) La condición de que en caso de tener que proceder a la ejecución del contrato se aplicará el procedimiento de apremio que establece la legislación de Hacienda.

L) La condición de que la falta de pago de cuatro plazos de los convenidos por amortización e intereses, el incumplimiento de cualquiera de las condiciones fundamentales de la escritura y la infracción de los preceptos de la Ley y Reglamento de Casas baratas, que llevan aparejada la retirada de calificación, será motivo suficiente para dar por vencido el plazo fijado en la escritura por amortización del capital y proceder, en su consecuencia, a la ejecución del contrato por la vía de apremio. La demora en el pago de cada trimestre de

amortización de capital e intereses devengará siempre un nuevo interés de 5 por 100 anual.

Artículo 12. Los honorarios de los Registradores y Notarios se satisfarán en todo caso por el prestatario.

Artículo 13. Otorgada la escritura, este Ministerio la remitirá al Registro de la Propiedad correspondiente para su inscripción.

Artículo 14. Una vez inscrita la escritura, este Ministerio, en los plazos que más adelante se detallan, ordenará al de Hacienda que proceda a la entrega total o parcial, según los casos y lo convenido en la escritura del capital del préstamo.

Artículo 15. En el mismo día de realizada la entrega total o parcial del capital del préstamo, la oficina de Hacienda en que hubiese tenido lugar remitirá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria una certificación, expresiva del acto de la entrega. Esta certificación, que firmará también el interesado, expresará, además de la cantidad satisfecha, el número de la escritura, lugar y fecha de otorgamiento, Notario autorizante y fecha de la Real orden de este Ministerio ordenando la entrega.

Artículo 16. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria remitirá al Registro de la Propiedad, para su inscripción, el certificado de entrega parcial o total del préstamo, a fin de levantar también, en todo o en parte, la condición suspensiva de la hipoteca.

Artículo 17. Cuando el préstamo se solicite para obras en curso, la escritura se hará por el importe total que corresponderá una vez terminadas aquellas; pero sujetando la hipoteca a la condición suspensiva de que sólo se harán entregas parciales por el valor de lo construido, según tasación de los Arquitectos del Ministerio. El certificado o certificados de entregas parciales del capital contendrá expresión de esta circunstancia.

Artículo 18. Cuando los Ayuntamientos o Diputaciones hagan uso de la autorización que les concede los artículos 9.º y siguientes del Real decreto de 20 de Diciembre de 1924, la entrega de los préstamos y de las primas a la construcción se realizará directamente a dichas Corporaciones con arreglo a lo que determinan los preceptos citados.

Artículo 19. Si en el espacio de tiempo comprendido entre el otorgamiento de la escritura y la entrega del capital del préstamo, en todo o en parte, el interesado infringiese la ley y Reglamento de Casas baratas en forma que lleve aparejada la retirada de calificación, se entenderá anulada la

escritura, sin más trámites que dictar la correspondiente Real orden. El interesado tendrá derecho en este caso, y previa devolución de lo que hubiese percibido y sus intereses, si ya se hubiesen devengado, a cancelar la inscripción si estuviese realizada, siendo de su cuenta exclusiva los gastos de toda clase que se ocasionen.

Artículo 20. Sin embargo de lo dispuesto anteriormente podrá este Ministerio en casos especiales, previas las comprobaciones que estime pertinentes, y siempre con carácter discrecional, otorgar una ampliación de plazo para la terminación de las obras, cuando por circunstancias adversas se viese al prestatario en la imposibilidad de cumplir aquella obligación. No se podrá nunca alegar como precedente las resoluciones que el Ministerio adopte en uso de la facultad discrecional que este artículo le concede.

El interesado a quien se negase ampliación de plazo podrá ejercitar el recurso de súplica ante el mismo Ministerio, que lo resolverá oyendo a la Comisión permanente del Consejo de Trabajo.

No se otorgarán por ningún motivo prórrogas para el pago de los plazos de capital e intereses del préstamo.

Artículo 21. Las entregas a cuenta de cada préstamo podrán realizarse por los conceptos que a continuación se expresan:

- 1.º A cuenta de terrenos.
- 2.º Por obras en curso.
- 3.º Por casas ya terminadas.

Artículo 22. Las entregas parciales que se realicen a cuenta de cada préstamo no excederán en ningún caso del tanto por ciento fijado para el valor apreciado a los terrenos, obras en curso y casas ya terminadas, en la escritura de otorgamiento del préstamo y siempre sin exceder de los límites fijados en el artículo 27 del Decreto-ley.

Esto no obstante y aun cuando la valoración de las obras realizadas justificase la entrega de la cantidad que se solicite, podrá acordarse la concesión de una cantidad inferior y que esté en relación con la garantía que ofrezca al estado y circunstancias de las obras, sin perjuicio de que una vez terminadas éstas y admitida la casa para los efectos del préstamo, se entregue la totalidad de la cantidad pactada en la escritura.

No se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior cuando la Sociedad o particular que construya haya ofrecido y prestado garantías suplementarias suficientes para res-

ponder de la terminación de las obras en la forma convenida en la escritura de préstamo hipotecario.

Artículo 23. Por regla general y sin perjuicio de las disposiciones que se adopten en los casos en que se ofrezcan garantías suplementarias que el Ministerio haya considerado suficientes, las entregas parciales de préstamos a cuenta de terrenos se realizarán dentro de las cuantías fijadas en la Real orden de concesión y siempre que el estado de las obras realizadas en los mismos sea el de enrase de la primera planta. La superficie que se ha de tener en cuenta a los efectos de dichas entregas parciales por las parcelas correspondientes a casas que se encuentren en el estado de obra a que se ha hecho referencia, estará integrada por la superficie que ocupe dicha casa, la destinada a jardín, patio o huerto de la misma y la que le corresponda proporcionalmente por calles, jardines, espacios libres y demás cuando se trate de barriadas.

En cuanto a las entregas parciales de los préstamos sobre edificaciones, se dividirán como norma general en tres plazos: el primero, que podrá solicitarse al cubrir aguas el edificio; el segundo, comprenderá el estado de obra que corresponda a la ejecución de guarnecido, tabiquería, enlucidos, recibir cercos, colocar accesorios indispensables y hacer las obras de saneamiento (bajadas de aguas fecales y pluviales), tendido de cielos rasos y enrasado de pisos; el tercero y último plazo podrá solicitarse a los dos meses de terminada por completo la construcción, según certificado facultativo. La construcción deberá estar dotada de todos los servicios. La entrega del último plazo comprenderá el del resto de los correspondientes para la edificación de que se trate.

Artículo 24. Si los préstamos se realizan sobre grupos de casas, la entrega de los préstamos deberá hacerse en forma análoga a la expresada anteriormente, por lo que se refiere al estado de obra, pero procurando, a fin de simplificar las diversas entregas, unificar el estado de obras en varias casas, en proporción con la cuantía del proyecto a realizar.

Artículo 25. En el caso de que sea necesario tener en cuenta los gastos de urbanización, serán éstos apreciados según su mayor o menor ejecución, en relación con cada uno de los plazos de entre-

ga, como resultado de la inspección que se practique.

Artículo 26. Cuando la entidad particular, en virtud de las obras realizadas y de las condiciones que figuren en la escritura de préstamo hayan cumplido los requisitos exigidos para solicitar una entrega parcial del mismo, dirigirá una instancia al Ministerio, acompañada de los siguientes documentos:

Un certificado del Arquitecto director de los obras, referente al estado de las que se hayan realizado, especificando si se trata de terrenos, la parcela o parcelas que corresponden a las obras ejecutadas, incrementando en su caso la parte proporcional a los servicios de carácter general; la valoración que el Arquitecto da al gasto ejecutado para urbanización y si la entrega se refiere al plazo para las construcciones se hará constar también con todo detalle el estado de obra a que se refiere y su valoración en los términos antes indicados.

Artículo 27. Cuando se trate de casas que estén construidas o en construcción podrá solicitarse de una sola vez el total de la cantidad convenida que corresponda a cada una en el primer caso, y la cantidad a que se crea tiene derecho en relación con el estado de obras realizado, en el segundo.

Artículo 28. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, antes de ordenar ninguna entrega, realizará las inspecciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos contenidos en las peticiones, y como resultado de las mismas y antes de que recaiga resolución definitiva, la Sección de Casas baratas dará vista de la propuesta a los interesados por plazo de ocho días hábiles para que manifiesten lo que tengan por conveniente. Cumplido este trámite, se adoptará la resolución que proceda.

Artículo 29. Al hacer la concesión de los préstamos del Estado se determinará la valoración que el Ministerio concede para estos efectos a los terrenos que han sido aprobados para la construcción de casas baratas, sin perjuicio de que se tenga en cuenta para determinar el coste de la casa, cuando deba venderse en propiedad, el de la cantidad apreciada al conceder la aprobación de dichos terrenos.

Artículo 30. La amortización del préstamo concedido por el Estado habrá de terminarse en el plazo que se fije en la escritura de concesión, sin exceder nunca de treinta años. Dentro de dicho plazo se computará el tiempo que tarde en realizarse el proyecto, comenzando a pagarse la amorti-

primas que se hayan concedido a la construcción se solicitará dos meses después de estar terminada la casa o casas de que se trate. A la solicitud de entrega de este beneficio se acompañará, si no se hubiese obtenido préstamo del Estado, la certificación facultativa correspondiente, acreditando las cantidades que tanto por terreno como por edificación y obras de urbanización se hayan invertido en la construcción del inmueble.

Cuando se trate de la construcción de grupos de casas o barriadas la solicitud se referirá a las casas o grupos de casas que correspondan con arreglo a las normas que figuren en la Real orden de concesión de la prima.

Artículo 46. Para que el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria pueda disponer la expedición del libramiento para la entrega de las primas a la edificación, será indispensable:

1.º La comprobación de que en la construcción de las casas se han cumplido todas las condiciones que figuraban en la calificación condicional y en la Real orden de concesión de la prima.

2.º Que los interesados acrediten previamente y a satisfacción del Ministerio, haber construido una hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad sobre las fincas a que la prima se refiere, para responder del importe de ésta en el caso de que procediese su devolución por retirarse a la casa la calificación de barata, como consecuencia de infracciones legales o reglamentarias que lleven aparejada esta sanción.

Artículo 47. Lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior se aplicará únicamente cuando no se haya concedido préstamo hipotecario. Si éste estuviese en vigor se constituirá una sola hipoteca, que comprenderá ambos auxilios en la forma dispuesta en el apartado i) del artículo 11 de estas reglas.

Artículo 48. Por regla general las primas a la edificación serán destinadas a disminuir el coste del inmueble o su alquiler, rebajando por tanto el precio de venta o el de arrendamiento, todo en favor del beneficiario.

Del abono de intereses de préstamos o de obligaciones.

Artículo 49. Cuando los beneficios o uno de los beneficios que se otorguen sea el abono de intereses

de préstamos o de obligaciones, a tenor y dentro de las normas que figuran en el apartado E) del capítulo 2.º del Decreto-ley, la Sección de Casas baratas, una vez formulada la propuesta y antes de que recaiga resolución definitiva, dará vista del expediente por el término máximo de quince días hábiles, para que los interesados expongan lo que tengan por conveniente. Si la resolución fuese favorable, en la Real orden de concesión se harán constar las cantidades máximas que represente el préstamo o las obligaciones a las cuales se haya de otorgar el beneficio de abono de intereses; el plazo o plazos durante los cuales haya de ser invertido el capital del préstamo o de las obligaciones; las obras o construcciones a que habrán de dedicarse; la parte alícuota de interés que habrá de abonar el Estado; fecha y plazo para realizar el abono y plazo y condiciones en que se verificarán las amortizaciones, a cuyo efecto se acompañará la tabla correspondiente.

Estas concesiones se entenderán siempre sometidas al cumplimiento de las condiciones que figuren en la calificación de casa barata obtenida para aquéllas, en relación con las que se haya de invertir el préstamo o el producto de la emisión de obligaciones.

Artículo 50. La Sociedad o particular a quien se conceda el aludido beneficio habrá de comunicar a este Ministerio las cantidades que vaya percibiendo a cuenta del préstamo y de las obligaciones hipotecarias y la inversión realizada, tanto en terrenos como en edificaciones, para justificar que se puede percibir del prestatario u obligacionista la cantidad correspondiente en la forma determinada en el artículo 32 del Decreto-ley. La Administración exigirá cuantos justificantes estime necesarios de las inversiones realizadas.

Artículo 51. Para solicitar el abono de los intereses de los préstamos o de las obligaciones hipotecarias será necesaria la presentación de la escritura de constitución de la hipoteca o de la emisión de obligaciones, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, y se acompañará copia simple del documento, que quedará archivada en el expediente.

Artículo 52. En vista de los datos y antecedentes a que antes se ha hecho referencia, y de las inspecciones que en su caso estime necesario practicar el Ministerio, se resolverá respecto del abono de los intereses co-

rrespondientes a los préstamos y obligaciones.

Una vez justificada en su totalidad la inversión del préstamo o del capital que representen las obligaciones, se determinará por el Ministerio la cuota trimestral que corresponda abonar en lo sucesivo, teniendo en cuenta el cuadro de amortización aprobado y, en su caso, las amortizaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, que se realicen hasta la extinción de los beneficios, por haberse amortizado totalmente el préstamo efectuado o las obligaciones emitidas.

Artículo 53. El abono de intereses de los préstamos y de las obligaciones se entenderá otorgado hasta que termine el plazo señalado en las respectivas concesiones.

Artículo 54. En caso de incumplimiento de las condiciones fijadas al préstamo o a la emisión de obligaciones, o de no realizarse la construcción en los plazos acordados, podrá este Ministerio suspender el abono de intereses o reducir la cuantía de las entregas, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1.º Para la determinación de la forma y condiciones en que se han de realizar, tanto los abonos de los préstamos y de las primas a la construcción, como el reintegro al Estado de las cuotas de intereses y amortización correspondientes a los primeros, así como los requisitos de la contabilidad detallada en que se fijan las operaciones a que dé lugar la concesión de los aludidos beneficios del Estado, se dictarán de común acuerdo por este Ministerio y por el de Hacienda las instrucciones oportunas, oyendo a la Comisión interministerial creada en el artículo 33 del Decreto-ley de 29 de Junio de 1925. Esta Comisión será oída igualmente en los casos y circunstancias que se determinan en el mismo artículo.

2.º Además del caso a que aludó el último párrafo del artículo 2.º de las reglas precedentes, tendrán preferencia para el abono de intereses de préstamos y obligaciones las Sociedades cooperativas y benéficas que cumplan todos los requisitos de las disposiciones vigentes sobre casas baratas.

3.º Este Real decreto comenzará a regir a los ocho días de su publicación en la GACETA DE MADRID.

Dado en Palacio a treinta de Octubre de mil novecientos veinticinco.

ALFONSO

El Presidente del Directorio Militar,
MIGUEL PRIMO DE RIVERA Y ORBANEJA

Cátedra de Geografía e Historia del Instituto de Caceres.—Página 853.
Ala ítem se den los ascensos de escala y que los Catedráticos numerarios de Universidad que se indican pasen a ocupar número en las Secciones de Escuelas que se mencionan.—Página 853.

Otra declarando jubilado a D. Enrique Zaratiegui y Molano, Jefe de segundo grado del Cuerpo facultativo de Archiveros, Bibliotecarios y Arqueólogos.—Página 853.

Administración Central.

DEPARTAMENTOS MINISTERIALES

HACIENDA.—Subsecretaría.—*Concediendo un mes de licencia por enfermos a los funcionarios dependientes de este Ministerio que se mencionan.*—Página 853.

Dirección general de lo Contencioso del Estado.—*Resolviendo expedientes incoados en virtud de instancias solicitando exención del impuesto que grava los bienes de las personas jurídicas.*—Página 854.

INSTRUCCIÓN PÚBLICA.—Subsecretaría.—*Anunciando a concurso de traslado la provisión de la plaza de Catedrático de Geografía e Historia del Instituto de Caceres.*—Página 854.

FOMENTO.—Dirección general de Obras públicas.—Aguas.—*Concediendo a D. Celso Escobedo y González, en nombre y representación de la Sociedad Industrial Castellana, autorización para construir tres espigones en la margen izquierda del río Puerto, en término municipal de Quintanilla de Abajo.*—Página 854.

Organizando a D. Cirilo Bartolomé Rodríguez autorización para derivar 1.900 litros de agua, por segundo, del río Eresma, en término de Bernardino (Segovia).—Página 855.

Dirección general de Agricultura Minas y Montes.—*Declarando cesante a D. Victoriano Alonso Bailo, Guarda de la Estación de Arboricultura y Fruticultura de Calatayud (Zaragoza).*—Página 856.

Nombrando en propiedad a D. Sandoval Ceballos Villegas Guarda segundo del Instituto Agrícola de Alfonso XII (Sección de Explotación).—Página 856.

TRABAJO, COMERCIO E INDUSTRIA.—Comité Oficial del Libro.—*Fijando los precios tipos de los papeles que se suministren durante el mes actual.*—Página 856.

ANEXO 1.º—BOLSA.—ANUNCIOS DE PREVIO PAGO.

ANEXO 2.º—EDICTOS.—CUADROS ESTADÍSTICOS.

ANEXO 3.º—TRIBUNAL SUPREMO.—Sala de lo Contencioso-administrativo.—*Principio del pliego 5.*

PARTE OFICIAL

S. M. el REY Don Alfonso XIII (q. D. g.), S. M. la REINA Doña Victoria Eugenia, S. A. R. el Príncipe de Asturias e Infantes y demás personas de la Augusta Real Familia, continúan sin novedad en su importante salud.

PRESENCIA DEL DIRECTORIO MILITAR

EXPOSICION

SEÑOR: Al encargarse del Gobierno el Directorio Militar se encontró planteado en su máxima intensidad el problema de la vivienda, que fué desde los primeros momentos objeto preferente de estudio, con propósito decidido de llegar a una resolución satisfactoria.

A las diversas modalidades que presenta tan ardua cuestión, van encaminadas otras tantas medidas legislativas que sucesivamente ha ido elaborando el Gobierno con ánimo de completar y mejorar las fragmentarias disposiciones antes vigentes, de cuya aplicación han surgido lecciones de realidad, que sirvieron de guía y orientación en la labor realizada.

Tres matices principales presenta el problema de la vivienda: uno de crédito, sin el cual son ineficaces las medidas conducentes al fomento de la construcción; otro de extensión de los beneficios de la propiedad a las clases sociales que carecen de recursos propios para

ello, y, finalmente, el de procurar que con un alquiler módico puedan disfrutar de una vivienda higiénica aquellos que por su situación especial no puedan llegar a adquirirla en propiedad. A dar facilidades de crédito van destinadas las cantidades que por el Decreto-ley de Casas baratas y por este de casas económicas se dedican a tal género de construcciones, y a ello de un modo esencial tiende el Decreto-ley facilitando el aval del Estado a los empréstitos municipales que tienen por objeto obras de urbanización y proyectos de construcción de casas, bien aisladas o constituyendo ciudades satélites o suburbios jardines.

Para que la clase social más numerosa posea en propiedad la casa donde vive, se promulgó el Decreto-ley de Casas baratas, que alcanza a los más modestos, a aquellos que necesitaban un auxilio más directo del Estado y todas las ventajas compatibles con su capacidad económica, al objeto de que tutelados con generosa y amplia protección alcanzasen las mejoras de sus destinos, conduciéndoles al goce de un hogar propio donde encuentran el grato y apetecible remanso que conforta el espíritu tras la aspereza de la lucha diaria, a la vez que incita con mayor entusiasmo a desarrollar nuevas energías y más intensas actividades.

El presente Decreto-ley se consagra a la ampliación de esos beneficios a la clase media, tan necesitada de la acción tutelar del Estado, y dentro de ella, de un modo más especial, a los que con la pluma, con el cultivo de las Artes bellas o con su cotidiano servicio en los Departamentos oficiales enalte-

cen a la Patria, rindiéndole el tributo de sus obras y la luz de sus inteligencias.

El problema del alquiler reducido, tercer aspecto del de la vivienda, se mitiga por el Decreto-ley de Casas baratas, donde se legisla especialmente sobre ello, por el del aval a los empréstitos municipales, y por el presente que destina 30 millones de pesetas a la construcción de casas de alquiler para las clases medias.

No se trata, pues, de un proyecto que si bien contiene finalidades nuevas es complemento y lazo de unión de los ya citados Reales decretos-leyes, cerrando el ciclo de las disposiciones legislativas referentes a casas baratas y económicas. Es de esperar que al llevarse a cabo su implantación se obtengan beneficiosos resultados en orden a la disminución de la crisis del trabajo, que tanto se ha dejado sentir en la industria de la edificación, pues con el menor quebranto posible para el Tesoro abre una fuente importante de riqueza.

Tal es, Señor, el proyecto de Decreto-ley que el Presidente interino que suscribe, de acuerdo con el Directorio Militar, tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. Santander, 29 de Julio de 1925.

SEÑOR:

A. L. R. P. de V. M.,
ANTONIO MAGAZ Y PER

REAL DECRETO

A propuesta del Jefe del Gobierno, Presidente interino del Directorio Militar, y de acuerdo con éste, Vengo en decretar lo siguiente:

CAPITULO PRIMERO

De las casas económicas.

Artículo 1.º Se entenderá por casas económicas las construídas de nueva planta para darlas en arrendamiento o para ser adquiridas en propiedad, que sean reconocidas oficialmente como tales por reunir las condiciones técnicas, higiénicas y económicas que se determinan en este Decreto-ley y figuren en el Reglamento que haya de dictarse para su aplicación.

Artículo 2.º Solamente podrán disfrutar de los beneficios concedidos por esta ley las casas que se construyan en las capitales de provincia o en poblaciones de más de 30.000 habitantes y en las que estén próximas a unas y otras, siempre que por la facilidad y baratura de las comunicaciones puedan residir en ellas personas que realicen su trabajo diario en las capitales o poblaciones antes indicadas.

Las casas económicas destinadas a ser propiedad de los beneficiarios habrán de ser habitadas por ellos, salvo casos excepcionales, y podrán constar, además, de una parte dedicada al alquiler.

El precto máximo del alquiler de las casas económicas y el valor de las adquiridas en propiedad se fijarán según los casos y dentro de los límites que reglamentariamente se determinen.

Artículo 3.º Las casas económicas sólo podrán ser alquiladas o adquiridas en propiedad por personas cuyos ingresos anuales no excedan del límite que el Reglamento señale.

La mayor parte de estos ingresos habrán de proceder de salario, sueldo o pensión.

Artículo 4.º Sólo podrán ser construídas las casas económicas destinada a ser adquiridas en propiedad por las Sociedades de todas clases, ya sean cooperativas, benéficas o lucrativas, los Ayuntamientos y demás Corporaciones oficiales.

Artículo 5.º Las casas económicas podrán disfrutar de los siguientes beneficios:

1.º De préstamos del Estado, con garantía de primera hipoteca, que devengarán un interés del 5 por 100 anual. Dichos préstamos no podrán exceder del 50 por 100 del valor de los terrenos y del 60 por 100 del coste de la edificación, y habrán de ser amortizados en un plazo no superior a veinticinco años.

2.º Durante quince años, de las mismas exenciones tributarias que se conceden a las Sociedades constructo-

ras y de los beneficios que se otorgan tanto a los terrenos como a las edificaciones en el apartado a) del capítulo 2.º del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924.

Artículo 6.º Se aplicarán a la aprobación de los estatutos de las Sociedades y de los terrenos y a las calificaciones provisionales y definitivas de las casas económicas, así como al otorgamiento de los beneficios señalados en los artículos anteriores, los preceptos correspondientes a casos análogos del Decreto-ley sobre casas baratas de 10 de Octubre de 1924.

Artículo 7.º La concesión en cada caso de los beneficios que se otorgan a las casas económicas constituirá materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria no procederá ningún recurso; pero una vez hecha una concesión, no podrá ser suspendida ni retirada más que por incumplimiento de las condiciones impuestas y de las disposiciones reglamentarias.

Artículo 8.º Cuando se trate de enajenación de casas económicas antes de transcurridos los quince años, durante los cuales se conceden las exenciones tributarias, y las casas fuesen de las destinadas a alquiler, sólo podrán transmitirse con la condición de que no habrán de aumentarse los alquileres fijados por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Si se tratare de la venta de casas construídas para ser adquiridas en propiedad, será necesario que los adquirentes reúnan las condiciones de beneficiarios de casa económica y que el precio de venta no exceda del fijado al concederse la calificación.

Si el precio de venta fuese superior, cesará desde ese momento el beneficio de las exenciones tributarias concedidas al inmueble, sin perjuicio de que se impongan las sanciones correspondientes.

Si la casa económica hubiera sido construída por una Sociedad cooperativa, ésta tendrá el derecho de retracto en la forma y condiciones determinadas en el artículo 12 del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924.

Artículo 9.º A las infracciones de este Decreto-ley y del Reglamento que se dicte para su ejecución se aplicarán por analogía las sanciones contenidas en los artículos 38, 39 y 40 del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924.

Artículo 10. Se autoriza al Gobierno para emitir y negociar Deuda pública hasta la cantidad de cien millones de pesetas con destino a la concesión de los préstamos a que

hace referencia el presente capítulo.

El 50 por 100 de esta cantidad se destinará al fomento de la construcción de casas económicas destinadas exclusivamente a ser alquiladas, y el otro 50 por 100 restante a las construídas para ser adquiridas en propiedad, aunque una parte de ellas se dedique al alquiler.

Artículo 11. Las disposiciones reglamentarias que se dicten en orden a la aplicación de este capítulo determinarán los trámites que hayan de seguirse para formular la petición, así como para la concesión, entrega y reintegro de los préstamos y sus intereses; la forma en que el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria habrá de inspeccionar las obras para asegurar el debido empleo de las cantidades prestadas, y el procedimiento para llevar a efecto la incautación de las fincas en caso de incumplimiento de las condiciones que figuren en la Real orden de concesión de los préstamos.

CAPITULO II

De la concesión del aval del Estado a los intereses de las cédulas inmobiliarias emitidas para la construcción de casas con destino a los socios de las Cooperativas de fundación del Estado, Provincia y Municipio, y de escritores y artistas españoles.

Artículo 12. Las Sociedades cooperativas o mercantiles legalmente constituidas podrán solicitar autorización para emitir cédulas inmobiliarias a un interés que no exceda del 6 por 100 anual con destino a la construcción de casas unifamiliares para ser habitadas y adquiridas por personas pertenecientes a Sociedades cooperativas integradas por funcionarios, tanto civiles como militares y eclesiásticos, del Estado, de la Provincia y del Municipio, y de organismos autónomos de ellos dependientes, y por escritores y artistas españoles.

Artículo 13. Estas casas sólo podrán ser construídas en poblaciones mayores de 100.000 habitantes y en los términos municipales que por encontrarse muy próximos a las mismas permitan a sus moradores realizar su trabajo diario en aquéllas.

El coste total de cada una de estas casas no podrá ser superior a 60.000 pesetas.

Artículo 14. El Gobierno podrá conceder el aval del Estado a los intereses de las cédulas inmobiliarias emitidas por las Sociedades constructoras, siempre que se cumpla con las condiciones y requisitos que

en el presente capítulo se determinan.

Esta garantía no excederá del 5 por 100 de interés de las cédulas, cuando la Sociedad satisfaga por ellas un interés superior dentro de los límites fijados en el artículo 12.

Los intereses de las cédulas inmobiliarias estarán libres de impuestos.

Artículo 15. Sólo se concederá el aval del Estado sobre los intereses de las cédulas inmobiliarias a las emitidas por una Sociedad en cada población para construir casas a cada una de las Sociedades cooperativas, bien de funcionarios, y de escritores y artistas españoles. Esta concesión se hará previa la convocatoria de un concurso, sin perjuicio de conceder la oportuna preferencia a favor de aquellas Sociedades que hayan solicitado con anterioridad esta clase de auxilios y hayan realizado trabajos de preparación para acogerse a sus beneficios.

Estas concesiones se otorgarán por Real decreto, en el que se hará constar la duración de las mismas, el número mínimo de viviendas que haya de construir en cada año la Sociedad concesionaria, cantidad máxima de cédulas inmobiliarias que podrá emitir y plazo y condiciones de la emisión, y amortización y los demás requisitos que en cada caso se estimen convenientes.

Artículo 16. Los proyectos de construcción que pretendan realizar estas Sociedades habrán de ser aprobados previamente por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, quien fijará en cada caso los precios máximos unitarios que puedan admitirse para las edificaciones de que se trate.

Cada proyecto de construcción irá acompañado del plano de los terrenos y de las edificaciones con la memoria descriptiva, presupuesto, proyecto, cuadro de pago de intereses, amortización, contrato celebrado entre la Sociedad constructora y la Cooperativa correspondiente y todos aquellos datos y requisitos que determine el Reglamento para la aplicación de este Decreto-ley y que pueda exigir en cada caso el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Igualmente las Sociedades constructoras harán constar la garantía financiera que ofrezcan para ejecutar el proyecto y habrán de acreditar que poseen un capital en metálico o valores negociables en Bolsa que representen por lo menos el 50 por 100 del coste de los te-

rrenos y edificaciones que comprenda el proyecto.

No se admitirá un beneficio industrial superior al 12 por 100, al que podrá añadirse el 3 por 100 para imprevistos y los gastos correspondientes de dirección facultativa.

Artículo 17. El capital a que hace referencia el artículo anterior habrá de emplearse íntegramente en la realización del proyecto en forma que permita por lo menos la terminación de la mitad del mismo. Una vez realizada esta inversión, se autorizará a la Sociedad constructora a emitir las cédulas inmobiliarias con la garantía, hasta el 5 por 100 de interés, del Estado, por un valor doble del capital empleado en la terminación de la primera mitad del proyecto.

Todas las casas que comprenda cada proyecto quedarán afectas a la amortización y al pago de los intereses de las cédulas inmobiliarias.

Artículo 18. Para que puedan contratar con las Sociedades constructoras las Cooperativas de funcionarios públicos y de escritores y artistas españoles, a que hace referencia este capítulo, será requisito indispensable que estén constituidas legalmente y que sus estatutos hayan sido aprobados por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Si la Cooperativa estuviera integrada por funcionarios públicos figurarán en sus Estatutos las siguientes condiciones:

1.ª Que el funcionario responderá del pago que represente el precio de la casa y de los intereses, además de con los bienes que posea, con un 25 por 100 por lo menos de su sueldo, que no habrá de estar sujeto a retención y que podrá recibir la Cooperativa directamente de los habilitados en caso necesario.

2.ª Que no podrán contratar la adquisición de una casa sin comprometerse a realizar la amortización total del precio de la misma y el pago de los intereses antes de cumplida la edad de sesenta y siete años. Si se trata de militares, esta edad se prorrogará hasta los sesenta y ocho.

3.ª Que si el precio de la casa que pretendan adquirir obligara para su amortización a satisfacer una cantidad superior al 25 por 100 del sueldo del funcionario, éste no podrá contratar la adquisición de la casa más que comprometiéndose a entregar de una sola vez, y al hacerse cargo del inmueble, la diferencia entre el cos-

te de la finca y el capital que represente la mensualidad de amortización que, según lo expuesto en este artículo, pueda comprometerse a pagar, a no ser que ofrezcan garantía suficiente, a juicio de la Cooperativa, para responder del pago de la mensualidad correspondiente.

Si la Cooperativa estuviese integrada por escritores y artistas españoles, será requisito indispensable que figuren en sus Estatutos las siguientes condiciones:

1.ª Que el escritor o artista responda del pago que represente el precio de la casa y sus intereses, además de con los bienes que posea, con un 25 por 100, por lo menos, del sueldo o de los derechos, respectivamente, que les corresponda, siempre que no estén sujetos a retención, y que podrá percibir la Cooperativa directamente de la empresa o sociedad correspondiente en caso necesario.

2.ª Que no podrán contratar la adquisición de una casa sin comprometerse a realizar la amortización total del precio de la misma y pago de los intereses antes de la edad de sesenta y cinco años.

3.ª Que si el precio de la casa que pretendan adquirir exigiera para su amortización satisfacer una cantidad superior al 25 por 100 del sueldo o derechos de autor, no podrán contratar la adquisición de la casa más que obligándose a entregar de una sola vez, y al hacerse cargo del inmueble, la diferencia entre el coste de la finca y el capital que represente la mensualidad de amortización que, según lo expuesto en este artículo, pueda comprometerse a pagar, a no ser que ofrezcan garantías suficientes, a juicio de la Cooperativa, para responder del pago de la mensualidad correspondiente.

Artículo 19. En los contratos que se celebren entre las Sociedades constructoras y las Cooperativas se tendrán en cuenta los requisitos exigidos a los beneficiarios a que hace referencia el artículo anterior.

Artículo 20. No se podrá exigir a los beneficiarios cantidad alguna en tanto no reciban los inmuebles que les correspondan completamente terminados y en perfecto estado de habitabilidad, con arreglo a las condiciones del contrato.

Artículo 21. No podrán emitirse cédulas inmobiliarias con el aval del Estado por una cantidad superior a 100 millones de pesetas para toda España.

Artículo 22. Las Sociedades constructoras a que hace referencia este capítulo, así como las Cooperativas y

terrenos donde se construyan las casas y éstas una vez construidas y en construcción, gozarán durante quince años de las mismas exenciones tributarias que se otorgan en el apartado a) del capítulo 2.º del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924.

Artículo 23. Las Sociedades cooperativas antes mencionadas podrán utilizar, en relación con las casas construidas para sus socios, del derecho de retracto, en casos de venta o incusación, en la forma que se determina en el artículo 12 del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924.

Artículo 24. La recepción de las casas de cada proyecto o de parte de él se hará por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe de sus funcionarios técnicos. En dicho informe se hará constar si la realización de aquéllas se ajusta o no a los modelos, presupuestos y condiciones previamente aprobados, y se emitirá en plazo no mayor de treinta días hábiles, a partir de la fecha en que la entidad constructora solicite autorización para hacer la entrega de los inmuebles a sus beneficiarios, y una vez efectuada ésta, se publicará el oportuno Real decreto autorizando la emisión de cédulas en la cuantía determinada anteriormente. Si el informe fuera desfavorable, el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, previa la ampliación de informes que estime oportuna, denegará el consentimiento para la emisión de cédulas.

De no concederse la autorización de emisión de cédulas, los edificios y terrenos quedarán a cargo y cuenta de la entidad constructora, que no podrá obtener indemnización alguna por dicha negativa.

Artículo 25. La gestión técnica y administrativa de las entidades que en cada una de las capitales acogidas a los beneficios de esta ley obtengan la exclusividad de emisión de cédulas inmobiliarias, quedarán sometidas a la inspección de los funcionarios del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, a quienes corresponda esta misión. Caso de que por alguna de dichas entidades se faltare a los contratos que hubieren estipulado con el Estado las Cooperativas o sus beneficiarios, el Gobierno determinará la forma en que deberán ser subsanados los perjuicios por la entidad que los haya realizado, mediante la responsabilidad subsidiaria a que quedarán obligadas con todos los bienes que posean, incluso con el valor de los terrenos y edificios que tengan adquiridos para la cons-

trucción de otros proyectos que se encuentren en el primer período de su desarrollo, y, por consiguiente, no hayan obtenido autorización del Estado para la emisión de cédulas inmobiliarias, con garantía de los mismos.

Artículo 26. Las entidades de construcción de casas económicas podrán solicitar en todo momento del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria que se giren visitas de inspección a sus oficinas administrativas y a las obras en construcción. Del resultado de esta inspección podrá darse cuenta públicamente en la GACETA DE MADRID, como garantía del cumplimiento por la entidad de los contratos que le fueron aprobados.

Asimismo, las Sociedades cooperativas, previo acuerdo y solicitud de sus representantes legales, podrán pedir en todo momento las inspecciones técnicas o administrativas que se determinan en este artículo.

Artículo 27. La Sociedad constructora que haya realizado parte de un proyecto, quedará comprometida a invertir el 50 por 100 del capital emitido en cédulas inmobiliarias en la terminación del proyecto para que fué autorizada, amortizando con el resto el capital inicial que sirvió de base para realizar la primera parte.

Artículo 28. La amortización de las cédulas inmobiliarias comenzará al año de su emisión, mediante la inversión de la totalidad de las cuotas de amortización que abonen los beneficiarios mensualmente. Los intereses de las cédulas se abonarán por trimestres vencidos. Las mensualidades que entreguen los beneficiarios conforme se hagan efectivas, se depositarán hasta el momento de la entrega en la forma y condiciones que el Reglamento determine.

Artículo 29. En el plazo de cuatro meses se anunciarán en la GACETA DE MADRID por Real orden dictada por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, las condiciones del concurso de autorización a las Sociedades constructoras a que hace referencia este capítulo.

CAPITULO III

Disposiciones generales

Artículo 30. Las disposiciones contenidas en el artículo 9.º y en el capítulo 5.º del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924, relativos a obligaciones de los Ayuntamientos y a la expropiación forzosa, serán apli-

cables para la realización de los proyectos de edificaciones a que se refiere el presente Decreto-ley.

Artículo 31. Las casas construidas al amparo del presente Decreto-ley que hayan llegado a ser patrimonio de los beneficiarios, podrán ser declaradas inalienables e inembargables, con sujeción a los preceptos contenidos en el artículo 10 del Real decreto de 10 de Octubre de 1924, a petición de los interesados y con arreglo a las condiciones que reglamentariamente se fijen.

Artículo 32. La aplicación de los preceptos contenidos en el presente Decreto-ley y de sus disposiciones complementarias corresponderá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 33. Una Comisión interministerial, compuesta de dos funcionarios de cada uno de los Ministerios de la Gobernación, Hacienda y Trabajo, presidida por el Director general de Trabajo y Acción social, será la encargada de intervenir en pleno para aquellos asuntos referentes a la aplicación del Decreto-ley de 20 de Diciembre de 1924 sobre concesión del aval a los empréstitos de los Ayuntamientos, y solamente integrada por los funcionarios de Hacienda y Trabajo cuando se trate de informar acerca de asuntos relacionados con la entrega de préstamos y sus reembolsos para casas baratas o económicas y para la concesión del aval a las Sociedades a que hace referencia este Decreto-ley, así como para las demás incidencias de carácter económico y financiero a que puedan dar lugar la aplicación de todas las disposiciones relativas a la vivienda. El Reglamento determinará los casos en que esta Comisión habrá de ser oída necesariamente y aquellos en que podrá requerir su informe el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

La Comisión permanente del Consejo de Trabajo informará preceptivamente respecto a la aplicación de este Decreto-ley en aquellos casos análogos a los fijados en el Real decreto de 10 de Octubre de 1924.

Artículo 34. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, oyendo a la Comisión permanente del Consejo de Trabajo, redactará las disposiciones reglamentarias para la aplicación del presente Decreto-ley.

Artículo 35. El concepto 2.º del artículo 23 del capítulo 1.º de la

sección 9.ª de los vigentes presupuestos del Estado quedará redactado de la manera siguiente:

Pesetas.

Para material, inspección y demás gastos que requiera la aplicación de los Decretos-leyes de Casas baratas y económicas	150.000
Viajes y dietas de la Inspección provincial.....	20.000
TOTAL.....	170.000

Dado en Santander a veintinueve de Julio de mil novecientos veinticinco.

ALFONSO

El Presidente interino del Directorio Militar,
ANTONIO MAGAZ Y PERS

EXPOSICION

SEÑOR: El Real decreto de 12 de Julio de 1924, por el que quedaron organizados los servicios de la Alta Comisaría de España en Marruecos, así como las relaciones de la misma con el Gobierno de V. M., establece, en su artículo 7.º, que al frente de los servicios de Intervención civil y Asuntos generales, y con el título de Director, figure un funcionario perteneciente a la carrera Diplomática o a la Consular. Sin duda, para dejar al Gobierno en libertad de nombrar en cada caso a los funcionarios más especializados y competentes, sin sujeción a categoría administrativa determinada, no precisa el referido Real decreto la que el funcionario en cuestión haya de tener en el respectivo Cuerpo a que pertenezca.

Conviene, sin embargo, a juicio del Presidente interino que suscriba, sin que la aludida libertad de acción quede coartada, encerrar la cuestión dentro de ciertos límites que aseguren la elección de funcionarios dotados de aquella experiencia de los asuntos que solamente se logra al cabo de un número de años de servicio relativamente dilatado. Fundado en la consideración que precede, el Presidente interino que suscribe, de acuerdo con el Directorio Militar, tiene la honra de proponer a V. M. el siguiente proyecto de Decreto.

Santander, 28 de Julio de 1925.

SEÑOR:

A L. R. P. de V. M.

ANTONIO MAGAZ Y PERS.

REAL DECRETO

A propuesta del Presidente interino del Directorio Militar y de acuerdo con éste,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo único. El puesto de Director de los servicios de Intervención civil y Asuntos generales de la Alta Comisaría de España en Marruecos que, según el Real decreto de 12 de Julio de 1924, deberá ser desempeñado por un funcionario perteneciente a la carrera Diplomática o Consular, habrá de recaer necesariamente en un Ministro Residente o Secretario de Embajada de primera clase o en un Cónsul general o Cónsul de primera clase.

Dado en Santander a veintiocho de Julio de mil novecientos veinticinco.

ALFONSO

El Presidente interino del Directorio Militar,
ANTONIO MAGAZ Y PERS.

EXPOSICION

SEÑOR: El Ayuntamiento y los vecinos en general del pueblo de Navajas formularon instancia ante el Gobernador de la provincia de Castellón solicitando que se segregase parte de los términos municipales de Segorbe y Jérica, y se agregase al de Navajas; alegando en apoyo de su pretensión el que teniendo una población de 851 habitantes de hecho y 879 de derecho, la extensión de su término es solamente de 0,61 kilómetros cuadrados, insuficiente a todas luces para el funcionamiento normal del pueblo, como lo demuestra el hecho de que un servicio de tanta necesidad e importancia como el de enterramientos tiene que realizarle fuera de su término, porque el cementerio de Navajas está ya enclavado en territorio de Segorbe, cuyo término circunda al de Navajas; y el que las fincas de los propietarios de éste se hallan igualmente enclavadas en los términos de Segorbe y Jérica, que respectivamente tienen 114 y 89 kilómetros cuadrados de extensión, lo cual les causa grandes perjuicios, porque únicamente les permiten sacar las cosechas, prohibiéndoles que saquen leñas bajas, ramas y juncos de sus propiedades.

Los Ayuntamientos de Segorbe y Jérica, enterados de la petición formulada por el de Navajas, acordaron oponerse, alegando el primero que tal petición es extemporánea, puesto que, por estarse confeccionando el padrón de habitantes, no podía fijarse el término que correspondía a cada pueblo.

y que si se accediese a lo solicitado se perjudicarían los intereses de la localidad; y manifestando el Ayuntamiento de Jérica que la petición no estaba hecha en forma y que el terreno sobrante de lo amillorado es de propiedad particular.

El Delegado gubernativo del partido y la Comisión provincial de Castellón informaron favorablemente la instancia de Navajas, y elevado el expediente al Ministerio de la Gobernación, formuló el Ayuntamiento de Jérica escritos haciendo nuevas alegaciones en contra de lo solicitado, manifestando que en el expediente no se han cumplido los requisitos legales y que en el caso de que se conceda el aumento del término de Navajas, no debe hacerse a costa del de Jérica, puesto que ambos no tienen límites comunes, por estar el primero rodeado por todas partes por el término de Segorbe; formulando asimismo el Ayuntamiento de dicho último pueblo un escrito alegando que la petición referida fué ya denegada en el año 1845, que el Ayuntamiento de Navajas tiene medios suficientes de vida, que el expediente se ha tramitado en forma ilegal, sin oír a los Municipios interesados en la segregación pretendida y que el único punto por donde podría agrandarse el término de Navajas, a costa del de Segorbe, es donde existen dos manantiales de aguas, que son los que abastecen a la población y sirven para el riego de su término.

El Ministerio de la Gobernación estima justa y atendible la petición formulada por Navajas, por entender que resulta probada la necesidad de aumentar su término para el buen funcionamiento de su vida, cuya necesidad no ha sido desvirtuada por las alegaciones formuladas por los Ayuntamientos de Segorbe y Jérica, toda vez que al fundamento que el primero aduce, referente a que en el sitio en que pudiera hacerse la segregación de parte de su término, es donde existen los manantiales que abastecen la población, no puede ser motivo para que se deniegue lo solicitado, puesto que tal circunstancia será tenida en cuenta al señalar el terreno que se haya de agregar a Navajas, y el señalamiento se podrá hacer en sitio distinto para no privar a Segorbe de dichos manantiales, y asimismo estima el Ministerio de la Gobernación que es también atendible la alegación hecha por el Ayuntamiento de Jérica, referente a que no teniendo límites comunes con el pueblo de Navajas, la agregación que se solicita no debe ha-

Las reincidencias, se castigarán con multas dobles a las de la primera infracción.

Artículo 11. Se considerará reincidente a todo patrono que, notificado de habersele impuesto en resolución firme multa por infracción, incurra en falta análoga dentro del año, contado a partir del día siguiente a la fecha de aquella notificación.

Artículo 12. La acción para perseguir las infracciones prescribe al año de haberse cometido éstas. La prescripción se interrumpirá por denuncia pública o por cualquier acto realizado en aquel sentido por las autoridades gubernativas, por la Inspección del Trabajo o por los organismos auxiliares de este servicio, volviéndose a correr el plazo de prescripción desde el día que en el expediente respectivo se hubiera practicado la última diligencia.

Artículo 13. Para el señalamiento de las infracciones y para la imposición y exacción de las multas correspondientes se seguirá el procedimiento determinado en la regla 14 del artículo 246 del Código de Trabajo.

Artículo 14. Al tiempo de notificarse a los interesados los fallos judiciales que resuelvan definitivamente los expedientes de infracción, deberán los Jueces que los dicten comunicarlos también a los Inspectores del Trabajo o a las Delegaciones locales del Consejo de Trabajo que hubiesen promovido la acción judicial.

Artículo 15. Cuando el infractor a quien el Juez de primera instancia impusiera una multa a propuesta de la Inspección del Trabajo, se conformara con ella y la hiciera efectiva dentro del plazo de cinco días a partir de la fecha de la notificación, no estará obligado a pagar cantidad alguna por otro concepto, siendo de oficio las costas en tal caso.

Los gastos de notificación se deducirán del importe de la multa, sin que en ningún caso puedan exceder del 25 por 100 de aquél, ni de la cantidad de 10 pesetas.

Artículo 16. El importe de las multas se hará efectivo en metálico, y el Juez, una vez deducidos los gastos de notificación, consignará el sobrante a disposición del Presidente del Instituto Nacional de Previsión, para fines benéficos de la clase obrera.

ARTÍCULOS ADICIONALES

1.º Serán de aplicación general en todas las leyes sobre reglamentación del trabajo los preceptos de los artículos 11 al 18 inclusive del presente Decreto-ley.

2.º Quedan derogadas la ley de 11 de Julio de 1912 y cuantas disposiciones anteriores se opongan a lo preceptuado en este Decreto-ley.

3.º Por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria se dictarán en el plazo de un mes las disposiciones reglamentarias para la aplicación de este Decreto-ley, el cual comenzará a regir en 1.º de Octubre del corriente año. Sin embargo, si en algunas de las fábricas de la industria textil instaladas en la alta montaña de Cataluña circunstancias especiales dificultasen la aplicación de los preceptos de este Decreto-ley y del Reglamento, los Directores de ellas podrán, en el plazo de un mes, a contar de la publicación de este último, solicitar del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, razonando y acreditando sus alegaciones, una ampliación del plazo para la aplicación de aquéllos, ampliación que solamente podrá ser concedida previas las informaciones oportunas y audiencia del Consejo de Trabajo, por el tiempo indispensable para el más adecuado cumplimiento de lo preceptuado en este Decreto-ley.

Dado en Santander a quince de Agosto de mil novecientos veintisiete.

ALFONSO

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

EDUARDO AUNÓS PÉREZ.

EXPOSICION

SEÑOR: Si constituye para todo patrono un deber moral proteger, en cuanto sea posible, a las personas que le prestan su colaboración y sus servicios, no podía el Estado sustenerse a ese deber respecto de los funcionarios. El modo más eficaz de mejorar a los servidores del Estado consiste en ayudarles a poseer vivienda propia, con lo cual, al paso que se redimen de una carga abrumadora para su economía, alcanzan una mayor independencia social, y ello puede realizarse sin quebranto alguno para el Tesoro, beneficiando, en cambio, a una clase digna de la solicitud y atención del Gobierno. Conceder a los funcionarios públicos de todas clases la

ayuda precisa para que puedan poseer un hogar higiénico y confortable, sin gravamen para la Hacienda nacional, es una medida de protección que seguramente repercutirá con benéficos efectos en todos los ámbitos de la Administración pública, incrementando las virtudes del trabajo y del ahorro, base fecunda de la prosperidad nacional.

En el proyecto de Decreto-ley que se somete a la sanción de V. M., y que, más que una disposición definitiva, merece la consideración de un ensayo ampliable, si sus resultados prácticos respondieran al propósito que le inspira, se tiende a llenar dichas finalidades con la concesión de préstamos al 5 por 100 de interés anual, limitados, por ahora, a Madrid y Barcelona y sus inmediaciones, y por un importe igual al de la edificación, pero tomando minuciosas garantías, no solamente para el reintegro de las cantidades, sino para que no se desnaturalice ni tuerza el propósito altruista que se persigue.

Por fortuna, estas garantías son de fácil realización, pues no sólo las cubren las propias edificaciones, o sea, la garantía real, sino también la personal, representada por el sueldo del funcionario, que el Estado podrá descontar en todo momento, y por el seguro de vida que necesariamente han de concertar los interesados, como salvaguarda de remotos perjuicios y del fiel cumplimiento de la protectora legislación, que tantos beneficios está reportando.

Fundado, pues, en las precedentes consideraciones, el Ministro que suscribe, de acuerdo con el Consejo de Ministros, tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el adjunto proyecto de Decreto-ley.

Madrid, 13 de Agosto de 1927.

SEÑOR:

A. L. R. P. de V. M.

EDUARDO AUNÓS PÉREZ.

REAL DECRETO-LEY

Núm. 1458

A propuesta del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, y de acuerdo con Mi Consejo de Ministros, Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º Las casas que con arreglo a las disposiciones de este Decreto-ley se construyan para los funcionarios del Estado, de los organismos autónomos que de él dependan y de los empleados de la Real Casa, gozarán durante treinta años de todas las exenciones tributarias que a las casas baratas concede el Decreto-ley

de 1924 en el apartado A) del capítulo 11, tanto a las Sociedades constructoras por los actos y contratos que realicen, como a los terrenos donde las casas hayan de edificarse y a las mismas casas, tanto durante su construcción como una vez construidas. Podrán disfrutar además los terrenos, con las obras necesarias de urbanización y las casas, de un préstamo hipotecario al 5 por 100, amortizable en treinta años, como máximo, que podrá ascender hasta el valor total de la edificación, terrenos y obras de urbanización.

Para que las personas a que se hace referencia en el artículo anterior puedan habitar la vivienda que les haya correspondido, será necesario que depositen en la Cooperativa constructora una fianza que no excederá del 10 por 100 del valor del inmueble y que producirá en todo caso un interés del 5 por 100 anual. Esta fianza responderá de los daños y perjuicios que se hayan podido ocasionar a la Cooperativa y al Estado por falta de pago de la amortización e intereses y por deterioro del inmueble.

Artículo 2.º Para la concesión de estos auxilios será requisito indispensable que los funcionarios respondan del pago del préstamo y de sus intereses, además de con los bienes que posean, con un 25 por 100, por lo menos, de su sueldo, que no habrá de estar sujeto a retención y podrá retenerse para este objeto por la Cooperativa constructora o, en su caso, por el Estado, si fuera necesario.

Artículo 3.º Sólo podrán percibir los auxilios que otorga el presente Decreto-ley las casas que se construyan para que lleguen a ser de la propiedad de los funcionarios, y únicamente podrán darse en alquiler por sus futuros propietarios mediante autorización del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria en casos debidamente justificados, fijándose el precio máximo del alquiler y siendo preferidos como inquilinos las personas comprendidas en el artículo 1.º de este Decreto-ley.

Artículo 4.º Será obligatorio para los beneficiarios de las casas a que se refiere este Decreto-ley que suscriban una póliza de seguro de vida por una cantidad no inferior al 25 por 100 del coste total de la vivienda. Si por la edad del beneficiario no fuera posible realizar el seguro se le exigirá ofrecer a fincos garantías para responder del pago de la casa, que habrán de ser apreciadas en cada caso por el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 5.º Si por falta de pago de las cantidades correspondientes e intereses y amortización se entablara procedimiento ejecutivo sobre la casa, tendrá derecho preferente de retracto para su adquisición la Cooperativa constructora; igualmente tendrá este derecho la Cooperativa cuando las casas sean vendidas por su propietario, y podrán readquirirlas por el precio que se hubiera fijado a los funcionarios a quienes primeramente se les adjudicó. Este derecho de retracto durará hasta tanto no hayan transcurrido los veinticinco años de su construcción y solamente podrá ejercitarse dentro de los noventa días, contados desde el de la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad o desde el que la Sociedad haya tenido conocimiento de dicha venta.

En los casos a que hacen referencia los párrafos anteriores, y a los efectos de la fijación del precio del inmueble, se tendrá en cuenta los deméritos que el mismo haya podido sufrir, así como todas aquellas obras realizadas en la finca que verdaderamente la hayan mejorado.

Artículo 6.º Para la realización de los préstamos a que se hace referencia en el presente Decreto-ley se autoriza al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria para que mediante Real orden destine para concederlos la totalidad o parte de la suma que no se haya invertido o solicitado de los 50 millones de pesetas a que hace referencia el artículo 29 del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924, computándose para estos efectos como cantidades solicitadas con cargo al referido artículo las que figuren en expedientes cuya tramitación haya comenzado en el Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria antes de la publicación del presente Decreto-ley.

Artículo 7.º Se autoriza la construcción de estas edificaciones en Madrid y Barcelona y sus inmediaciones. Por Real decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Trabajo, Comercio e Industria, se fijarán las demás poblaciones donde o en cuyas inmediaciones también podrán edificarse igualmente estas casas.

Artículo 8.º La realización de las construcciones a que se refiere el presente Decreto-ley se concederá a una sola Sociedad cooperativa de funcionarios en toda España de las constituidas legalmente a la fecha de la publicación de este Decreto.

Esta concesión se hará previa convocatoria de un concurso, en que se

fijarán al propio tiempo las condiciones en que las obras habrán de realizarse, y se otorgará la oportuna preferencia a favor de la Sociedad que haya obtenido la aprobación de sus proyectos para casas baratas, o la concesión del aval del Estado para sus edificaciones, dentro de las leyes de 10 de Octubre de 1924 y 29 de Julio de 1926.

Artículo 9.º Las autorizaciones y deberes consignados en las disposiciones vigentes en relación con el Estado, la Provincia o los Municipios para la construcción de casas baratas se entenderán aplicables para esta clase de edificaciones.

Podrán igualmente otorgarse a las construcciones a que se refiere este Decreto-ley las concesiones acordadas por los Ayuntamientos a favor de las casas baratas y económicas.

Artículo 10. Las casas construidas al amparo de este Decreto-ley que hayan llegado a ser patrimonio de los beneficiarios, podrán ser declaradas, a petición de los mismos, inalienables e inembargables, con sujeción a las disposiciones contenidas en el artículo 10 del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924 y con arreglo a las disposiciones reglamentarias que se fijen.

Artículo 11. La aplicación de los preceptos contenidos en el presente Decreto-ley y de sus disposiciones complementarias corresponderá al Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria.

Artículo 12. El Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria redactará las disposiciones reglamentarias para la aplicación del presente Decreto-ley.

En ellas figurarán las normas para las entregas de los préstamos, así como las condiciones, tanto técnicas como económicas y jurídicas, a que habrán de ajustarse esta clase de edificaciones, y las bases que se han de tener en cuenta para el caso de rescisión o incumplimiento de los contratos de adquisición.

Dado en Santander a quince de Agosto de mil novecientos veintisiete.

ALFONSO

El Ministro de Trabajo, Comercio e Industria.

EDUARDO AUNÓS PÉREZ.

Ministerio de Industria y Comercio

Orden acordando se incorpore al vigente Repertorio para la aplicación de los vigentes Aranceles de Aduanas, una llamada redactada en los términos que se mencionan.—Páginas 2461 y 2462.

Otra relativa al certificado que se exige a los importadores de casas exportadoras extranjeras del comercio de automóviles.—Página 2462.

Otra disponiendo se asigne a la embarcación y guardapesca "V-13" la cantidad de 3.000 pesetas anuales en concepto de fondo económico.—Página 2462.

Administración Central.

Justicia.—Tribunal Supremo.—Sala de Gobierno.—Concediendo indulto del resto de las penas que les

quedan por cumplir a los penados que se relacionan.—Página 2462.

Reduciendo a un año y seis meses la pena impuesta al reo Basilio Ramos Martín.—Página 2463.

HACIENDA.—Dirección general de lo Contencioso del Estado.—Resolviendo el expediente incoado por don Isidro Goma y Tomás, Arzobispo de Toledo, solicitando la exención del impuesto que grava los bienes de las personas jurídicas.—Página 2463.

Caja general de Depósitos.—Anulando el resguardo del depósito que se indica.—Página 2464.

INSTRUCCIÓN PÚBLICA.—Dirección general de Primera enseñanza.—Desestimando la petición de D. Juan Moris Gilment solicitando el ingreso en el Escalafón general de la Península.—Página 2464.

Reconociendo a los Maestros que se mencionan los servicios prestados

en las Escuelas que se indican.—Página 2464.

ANEXO ÚNICO. — SUBASTAS.—ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. — ANUNCIOS DE PRECIO pago del Banco de España, Alicante; Cantabria, Sociedad Anónima de Seguros; Ibarra, S. A.; Covadonga, Sociedad Anónima de Seguros; Caja Nacional de Seguro de Accidentes del Trabajo; Sociedad de Educación Internacional; Siemens Industria Eléctrica; Sociedad Anónima Hulleras del Turón; Saltos del Alberche; Juzgados de primera instancia números 2 y 15, de Barcelona; números 4, 7, 12, 14, 15, 16, 19 y 20, de Madrid; de Morón de la Frontera; del Distrito de San Juan, de Murcia; de Puente deume; de San Felín de Llobregat, y número 2, de Vigo.—EDICTOS.

SENTENCIAS DE LA SALA DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO.

MINISTERIO DE TRABAJO, SANIDAD Y PREVISIÓN**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA ESPAÑOLA,**

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed:

Que las CORTES han decretado y sancionado la siguiente

L E Y**De la previsión contra el paro.**

Artículo 1.º Como ampliación y desarrollo del servicio de previsión contra el paro forzoso, creado por Decreto de 25 de Mayo de 1931, el Estado atenderá al fomento de los fondos o Cajas de Paro forzoso creadas o que se creen por los Jurados mixtos, Conferencias nacionales de industria u otros organismos paritarios, en virtud de acuerdo unánime de sus representaciones, o por decisión de las Corporaciones regionales, insulares, provinciales o locales. Dichos fondos o Cajas tendrán la consideración de entidades primarias, a los efectos de la bonificación de los subsidios que se satisfagan por la Caja Nacional contra el Paro forzoso.

Siempre que las Corporaciones regionales, provinciales, insulares o locales decidan libremente acudir en socorro de los trabajadores parados mediante la concesión de subsidios o socorros en metálico, habrán de hacerlo creando una Caja o fondo de paro, que estará precisamente regida por una Comisión integrada por representantes de la Corporación, representantes patronales y representantes obreros, por iguales partes, y nutridas mediante las consignaciones en los respectivos presupuestos y las demás aportaciones que puedan estable-

cer u obtenerse. La Caja Nacional bonificará, conforme a las reglas establecidas, los subsidios pagados por dichos fondos o Cajas.

Queda subsistente en toda su integridad el régimen de mejora de prestaciones establecido para remediar el paro obrero por el artículo 2.º de la Ley de 7 de Julio de 1934.

De la Junta contra el paro.

Artículo 2.º En el Ministerio de Trabajo, y bajo la presidencia del Ministro, se constituye una Junta Nacional contra el Paro, de la que formarán parte el Subsecretario, o persona en quien delegue, de cada uno de los Ministerios de Obras públicas, Agricultura, Instrucción pública e Industria y Comercio, el Director general de Trabajo, el Interventor general de la Administración del Estado o funcionario en quien delegue, el Presidente del Consejo de Trabajo o la persona en quien delegue, un representante del Instituto Nacional de Previsión y seis Diputados designados directamente por las Cortes, cuatro por mayoría y dos por minoría.

Será Secretario de la Junta, con voz y sin voto, el Jefe de la Oficina de Colocación del Ministerio, de quien dependerán los servicios administrativos, organizados en la forma que la propia Junta acuerde.

Funciones y facultades de la Junta.

Artículo 3.º Será función de la Junta impulsar y orientar la política nacional contra el paro por cuantos medios las leyes lo autoricen y propugnar las reformas y adiciones a la legislación social que sean precisas al efecto.

Para realizar esta función tendrán las siguientes facultades:

a) Informar al Ministro de Trabajo, cuando éste lo estime conveniente, en cuantos proyectos de ley o Decretos se refieran a obras, actividades o medidas que puedan influir en el ritmo de paro.

b) Proponer al Consejo de Ministros las medidas que juzgue necesarias para prevenir, remediar o retardar el paro forzoso.

c) Instar a los organismos del Estado, Provincia y Municipio la preparación de un volumen de obra proyectada, que sea reproductiva, para que, en cualquier momento y lugar, puedan promover su ejecución.

d) Informar a los Ministros respectivos sobre la concesión de primas, anticipos y subvenciones a las Corporaciones públicas, Empresas o particulares, en los términos a que se refieren los artículos 4.º y 5.º.

e) Proponer ante el Consejo de Ministros la realización de las obras excepcionales, en casos de crisis agudas, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 5.º Estas obras se distribuirán geográficamente, de acuerdo con el paro existente en cada comarca.

f) Proponer al Gobierno los medios que, a su juicio, puedan servir de ingreso para estas atenciones.

Concesión de primas.

Artículo 4.º Por los Ministerios a que afecte, y con arreglo a lo regulado en las disposiciones vigentes o que se dicten en relación con la ejecución de las obras respectivas, se abrirán concursos para la concesión de primas, a los que podrán acudir las Corporaciones públicas, Empresas o particulares para construir o explotar obras destinadas a:

a) Caminos vecinales.

b) Alumbramiento y abastecimiento de aguas.

c) Saneamiento e higiene de Municipios rurales.

d) Supresión de pasos a nivel. Supresión de travesías de poblaciones en las carreteras del Circuito de Firmas Especiales y de primer orden.

e) Instalaciones para Asociaciones agrícolas o pecuarias y mejoramiento de la vivienda rural.

f) Red nacional de silos.

g) Aeropuertos y autopistas.

h) Construcción de barcos adecuados para el transporte de frutos destinados a la exportación. Desguace de buques pesqueros de casco de madera que tengan de vida más de diez años, siempre que sean sustituidos por otros de nueva construcción. Serán considerados como desguazados los buques pesqueros de madera, de más de diez años, que se vendan al extranjero.

i) Fomento de exportaciones de productos de la industria y agricultura nacional, implantación de nuevos cultivos y equipamiento de industrias deficientes o insuficientes, siempre que esto no exija importación de maquinaria.

Las proposiciones y proyectos del primer concurso deberán ser presentados antes del 1.º de Septiembre, resolviéndose las adjudicaciones antes del 1.º de Octubre del corriente año.

Cuando por la importancia de las obras las Corporaciones o entidades no hayan podido terminar los proyectos dentro del plazo del primer concurso, podrán acudir al Ministerio respectivo, antes de 1.º de Septiembre, anunciando su propósito de presentarlos en los concursos sucesivos, o bien solicitando prórroga de dicho término, que no podrá exceder de 1.º de Octubre. En este caso, la adjudicación deberá hacerse en 1.º de Noviembre.

En la prelación de estas obras deberá atenderse a su grado de necesidad, a la ventaja económica de la oferta y a la importancia del paro en la localidad o comarca respectiva.

Cuando se trate de obras de carácter local, el Estado aportará como máximo el 50 por 100 del importe de la obra, salvo lo dispuesto en leyes especiales, corriendo el resto a cargo de las Corporaciones municipales o provinciales.

Las obras a que se refiere el párrafo anterior serán intervenidas por el Estado, cuyas aportaciones se harán simultáneamente con las de las Corporaciones interesadas.

Las obras deberán haberse terminado en 31 de Diciembre de 1936.

Obras complementarias.

Artículo 5.º Las obras y trabajos que la Junta del Paro propuso iniciar y el Consejo de Ministros acordó construir o realizar al amparo de la ley de 7 de Julio de 1934, y las en ejecución conforme a la ley de 23 de Diciembre de 1932, y por no ser suficientes las consignaciones que se les atribuyeran no han sido terminadas. Serán revisadas por los Ministerios respectivos, suspendiéndose aquellas para las que no se encuentre justificación, atendidas las circunstancias de paro local y las condiciones de la obra, adaptándose a las normas de ejecución dentro de cada Ministerio las que procedan y prosiguiéndose las restantes, que deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser de utilidad general.

b) No estar cifradas específicamente en los presupuestos generales del Estado.

c) Estar proyectadas y aprobadas por la Autoridad competente para ello, previos los trámites necesarios.

d) Permitir su retardo sin grave detrimento de lo ejecutado.

A propuesta de la Junta del Paro, el Consejo de Ministros, en casos excepcionales de crisis agudas que se produzcan en comarcas en donde no exista ninguna obra proyectada ni aprobada, podrá promover los expedientes correspondientes para que, con toda urgencia, se proyecten, aprueben y ejecuten obras distintas de las que figuran en las relaciones indicadas para la comarca afectada por el paro.

Por el Consejo de Ministros podrá autorizarse, además de las obras anteriormente citadas, la aceleración de algunas otras ya contratadas por el Ministerio de Obras públicas, mediante el pago a los contratistas de los intereses correspondientes al valor de la obra adelantada.

Edificios públicos.

Artículo 6.º La Junta contra el Paro podrá disponer, y el Gobierno acordar, la construcción de edificios públicos con cargo a los fondos especiales que previene esta Ley, siempre que se reúnan las condiciones siguientes: que el Estado sustituya edificios por los que venía abonando un alquiler y que los gastos de entretenimiento no excedan notoriamente de los actuales.

Para este efecto se abrirá un concurso con arreglo a las siguientes condiciones:

A) El plazo de presentación de los pliegos y proyectos vencerá el 1.º de

Septiembre próximo. Las adjudicaciones deberán estar hechas en 1.º de Octubre.

B) Las proposiciones contendrán:

1.º Un estudio técnico, económico y financiero sobre las construcciones que en cada localidad puedan hacerse para sustituir a los locales alquilados.

2.º El proyecto y presupuesto de dichas construcciones, que deberá ser aprobado por la autoridad competente para ello, previos los trámites procedentes en los respectivos Ministerios.

3.º El presupuesto de las mismas.

4.º El compromiso de entregarlas antes del 1.º de Enero de 1937.

C) La Junta de Paro propondrá al Consejo de Ministros las adjudicaciones sobre la base del pago, durante cincuenta años como máximo.

Del alquiler que actualmente se viene abonando por el edificio que se sustituya y del pago, además, en concepto de prima, durante la ejecución de las obras, del 20 por 100 como máximo, del presupuesto de adjudicación.

D) El Estado se reserva el derecho de adquirir los proyectos presentados para su contratación con tercera persona o para su realización por gestión directa.

Ejecución de obras.

Artículo 7.º La inspección y ejecución, en su caso, de las obras y construcciones correrá a cargo de los respectivos organismos del Estado o de las Corporaciones públicas, con arreglo a las normas y trámites ya establecidos en la Ley de 21 de Marzo de 1934; pero darán cuenta a la Junta del Paro del comienzo y terminación de las obras y construcciones que a cada uno afecte.

Los contratistas, en su caso, y la Administración cuando las obras se realicen por ella directamente, remitirán a la Junta contra el Paro relaciones de los obreros que se invierten en las obras y construcciones a que se refiere esta Ley, en cada quincena, y se sujetarán, respecto al empleo de mayor o menor número de obreros en cada época, a las indicaciones que reciban de la Junta.

Artículo 8.º En las obras que, de acuerdo con los preceptos de esta Ley, se realicen, tanto por cuenta de los organismos oficiales como por entidades particulares, así como en las que se ejecuten por el procedimiento de subasta, concurso o destajos, no será admitido más que personal español, haciéndose así constar, en estos últimos casos, en los pliegos de condiciones.

Para la adquisición de los materiales, así como de la maquinaria y utensilios necesarios con destino a la ejecución de estas obras, se ordena el más exacto cumplimiento de lo establecido en la ley de Protección a la industria nacional de 14 de Febrero de 1907, concediéndose derecho de preferencia a las entidades suministradoras que posean todo el personal español.

Artículo 9.º En la tramitación de los expedientes de construcción de obras a que se refiere esta Ley serán de aplicación los preceptos que figuraban en la Ley de 21 de Marzo de 1934, facultando al Ministro de Obras públicas para promover la ejecución de obras relacionadas con los servicios de su cargo, a fin de dar solución al paro obrero, preceptos que tenían por objeto facilitar la tramitación de expedientes de obras, con el fin de conseguir una mayor brevedad en la misma.

Artículo 10. En los pliegos de condiciones se consignará la obligación de abonar los jornales señalados como mínimo por el Jurado mixto en la localidad respectiva.

Artículo 11. Tendrán preferencia para colocarse en cuantas obras se realicen y actividades se desenvuelvan como medio de reducción del paro, los obreros aptos para el trabajo que reúnan estos requisitos:

1.º Figurar como parados en la Oficina u Oficinas de Colocación obrera en la provincia a que afecte la obra; y

2.º Llevar más tiempo parado en la localidad y ser cabeza de familia.

La obligación que supone este precepto para los patronos, concesionarios o adjudicatarios, se entiende de aplicación sólo en el caso de que entre los obreros que reúnan los requisitos referidos los hubiese de la especialidad de trabajo que para la obra se precise.

Artículo 12. En aquellas industrias en que se justifique la necesidad del despido parcial de obreros por falta de trabajo, y también en las obras que estén incluidas en esta ley de Paro, se autoriza al Ministro del ramo para, oído el parecer del Jurado mixto que corresponda, establecer turnos de trabajo o reducir el número de días semanales de labor, quedando facultadas las Empresas para elegir entre ambas medidas.

Exenciones tributarias.

Artículo 13. Se da fuerza de ley al Decreto de 14 de Marzo de 1933 creando el Instituto de Crédito de las Cajas generales de Ahorro popular, dejando

a salvo el estado de derecho por que se rigen las vigentes Instituciones o entidades análogas reguladas por leyes especiales.

En armonía con lo que dispone el artículo 21 de los Estatutos de creación del Instituto de Crédito de las Cajas generales de Ahorro popular, este organismo o el Patronato de Política Social Inmobiliaria queda autorizado para la concesión y entrega de los préstamos consignados en la vigente legislación de Casas baratas a todos aquellos proyectos que previamente tuvieran la calificación condicional de los mismos y revisión de los que se entienda no hayan cumplido la finalidad de esta Ley.

El remanente de Deuda pública emitida con destino a la construcción de casas baratas y económicas, en virtud de las autorizaciones otorgadas por Decretos de 18 de Abril y 29 de Julio de 1935, elevados a Ley en 9 de Diciembre de 1931, se aplicará al pago de la prima a la construcción, consignada en el artículo 35 del Decreto-ley de 10 de Octubre de 1924, y a cubrir la diferencia de préstamo hipotecario pospuesto inmediatamente al que realice el Instituto de Crédito, hasta completar, si fuera necesario, los tantos por ciento que autoriza la ley de Casas baratas.

Se entenderán comprendidas entre las operaciones que el Instituto puede realizar, los préstamos autorizados en el artículo 21 de sus Estatutos, cuando se otorguen para la adjudicación de proyectos de casas baratas que hayan de realizarse bajo la inspección de los Ayuntamientos, bien sea por éstos directamente, bien por Sociedades o particulares a los que los Municipios presten su colaboración para el fomento de la vivienda barata.

Artículo 14. Las Sociedades inmobiliarias que en sus Estatutos contengan como único objeto o fin la construcción de viviendas, bien para explotárselas directamente por arriendo u otra forma jurídica análoga, bien para cederlas por venta al contado o a plazos a particulares, vendrán obligadas al pago de la contribución territorial, con recargos municipales por las tierras y viviendas de que sean dueños, quedando exentas de todos los demás impuestos del Estado y arbitrios municipales y provinciales que no se exijan a los particulares propietarios de tierras y edificios o solares, incluso los de Derechos reales y Timbre correspondientes a la constitución, modificación, transformación y disolución de tales Sociedades.

Las fincas propiedad de las Socie-

dades inmobiliarias estarán exentas del pago de contribución territorial si la cantidad que tienen que tributar por todos los conceptos que corresponden a las Sociedades anónimas, o sea por tarifa tercera, tarifa segunda, timbre de negociación y beneficio neto, es superior a la contribución territorial que corresponde a la finca; y en caso contrario, o sea si estos tributos son inferiores a la contribución territorial que debiera pagarse por los inmuebles, las Sociedades inmobiliarias quedan obligadas a abonar al Estado el resto hasta completar la cifra que represente esta contribución territorial.

Las Sociedades inmobiliarias propietarias de fincas que gocen de exenciones tributarias concedidas por la ley de Saneamiento y reforma interior de poblaciones, de 18 de Marzo de 1895; por la ley de Ensanche de 1892 o por cualquier otra Ley especial, computarán en el cálculo anterior como abonado al Estado en concepto de territorial la que correspondería a las fincas sin tener en cuenta las exenciones citadas.

Artículo 15. A los particulares o Sociedades inmobiliarias que se deciden a construir casas de renta, comenzando la edificación antes del 31 de Diciembre de 1935, y las terminen antes de 31 de Diciembre de 1936, se les otorgarán los beneficios que concede el artículo 13 de la ley de Saneamiento o mejora interior de grandes poblaciones, con aplicación a todos los Municipios, siempre que se trate de uno de los casos siguientes:

1.º Derribo de fincas situadas fuera de las alineaciones oficiales y construcciones de nuevos edificios, con arreglo a las Ordenanzas municipales, y concesión gratuita a favor del Municipio de la faja destinada a vía pública.

2.º Derribo de fincas declaradas insalubres antes de la promulgación de esta Ley, y construcción de nueva casa de pisos de renta.

3.º Construcción y ampliación de casas de pisos, en las que los alquileres y demás servicios y percepciones de propietarios por cada vivienda no excedan en ninguna de ellas: de 50 pesetas mensuales, en poblaciones hasta 50.000 habitantes; de 75 pesetas mensuales, en poblaciones hasta 100.000 habitantes; de 100 pesetas mensuales, en poblaciones hasta 200.000 habitantes; de 150 pesetas mensuales, en poblaciones con más de 200.000 habitantes, y de 250 pesetas mensuales, en Madrid y Barcelona.

El Ministro de Hacienda queda autorizado para declarar la exención, du-

rante un plazo de cinco años, del pago de la contribución territorial urbana, a los edificios que se construyan durante los tres años siguientes a la promulgación de esta Ley, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Que exista en la población un grave problema de paro obrero en el ramo de la construcción.

2.ª Que se aprecie la falta de viviendas teniendo en cuenta el número de habitantes y las necesidades de la población.

En todo caso, se hará la bonificación del 75 por 100 durante diez años para los edificios de nueva planta o reedificación total, destinados a vivienda propia de agricultores, en los núcleos de población rural que no excedan de 1.000 habitantes, siempre que fueren construídos dentro de los tres años expresados.

Quedan autorizados los Ayuntamientos para eximir durante el plazo de vigencia de esta Ley del pago total o parcial de los arbitrios que pesen sobre la edificación urbana por los conceptos de obras nuevas o de reforma de antiguas edificaciones, sin necesidad de instruir expediente especial para modificación de sus respectivas ordenanzas.

Los terrenos que adquieran las Corporaciones regionales, provinciales, insulares y municipales, con destino a la construcción de edificios públicos, estarán exentos del impuesto de derechos reales por transmisión de bienes.

Se autoriza al Gobierno y a las Corporaciones regionales, provinciales e insulares para que puedan vender terrenos, propiedad del Estado o de estas Corporaciones, situados dentro de una zona no distante de las carreteras y caminos más de 500 metros, sin estar comprendidos en zona forestal ni constituir monte alto, siempre que el adquirente se comprometa a edificar en dichos terrenos antes de un plazo de seis meses.

El Gobierno podrá impulsar la realización de planes municipales de saneamiento interior, destrucción de viviendas insalubres y edificación en sus solares otorgando subvenciones a fondo perdido o garantía de interés, hasta un 3 por 100 anual, a las Corporaciones locales o entidades que se subroguen en sus derechos.

Artículo 16. A las empresas de seguros les serán admitidas como inversiones de cualquier clase de reservas de seguros:

a) Las edificaciones en curso por el 75 por 100 de su coste real, siempre que éstas sigan una marcha normal y la falta de intereses durante el

período de la construcción esté compensada por el exceso que produzcan las otras inversiones afectas a dichas reservas en términos que, en conjunto, cubran el tipo de interés técnico adoptado.

b) Las hipotecas sobre fincas urbanas en construcción, en tanto no excedan del 75 por 100 de su valor real.

Medios económicos.

Artículo 17. Los Presupuestos generales del Estado para el segundo semestre de 1935 y para el año 1936, autorizarán créditos con destino a la lucha contra el paro por un importe máximo de doscientos millones de pesetas, de los cuales se podrán invertir sesenta y cinco en el año 1935, con acumulación al 1936 del remanente que pudiera resultar. La distribución se hará proporcionalmente por los siguientes conceptos, en los cuales se invertirán las cantidades totales que se indican:

a) Dos millones de pesetas para las nuevas atenciones que a la Caja contra el Paro pueda ocasionarle lo dispuesto en el artículo 1.º de esta Ley.

b) Ciento ocho millones de pesetas, para el pago de los auxilios económicos concedidos de acuerdo con el artículo 4.º de esta Ley.

c) Setenta millones de pesetas, para la construcción de obras públicas y trabajos complementarios y pago de intereses por obra adelantada.

d) Veinte millones de pesetas, para la construcción de edificios públicos.

La consignación a que se refiere el apartado b) se distribuirá, a propuesta de la Junta Nacional contra el Paro, por el Gobierno, mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, en el que se señalarán los créditos máximos correspondientes a cada uno de los conceptos subvencionados.

Cuando algunas de las consignaciones acordadas no fuera invertida en su totalidad o se previera que no podría serlo, el excedente podrá aplicarse a incrementar las consignaciones de otros conceptos del mismo apartado b).

Artículo 18. En las localidades donde hayan de proyectarse construcciones civiles con presupuestos no superiores a 150.000 pesetas y no residan en ellas Arquitectos, la Junta del Paro podrá autorizar, atendidas las circunstancias de la ciudad, a otros técnicos, con título oficial competente, para la redacción de proyectos.

Artículo 19. El Ministro de Trabajo dictará las disposiciones reglamentarias pertinentes para la ejecución de esta

Ley, organización de los servicios y dotación de los mismos.

No podrá destinarse a gastos de material y personal los créditos que se fijen en presupuestos para las atenciones que esta Ley crea.

ARTICULOS ADICIONALES

Primero. El Gobierno presentará al Parlamento un plan general de obras públicas, cuya vigencia comenzará en 1.º de Enero de 1936.

Las obras que se incluyan en dicho plan habrán de ser reproductivas y de reconocido interés público.

Se concederá preferencia, dentro de cada región, comarca o localidad, a las obras que se hallen en período de ejecución, a las que directa o indirectamente empleen mayor cantidad de mano de obra y a las que sean capaces de excitar la actividad colaboradora de las empresas privadas y de la iniciativa particular, así como las que están apoyadas en iniciativas de colaboración local, debidamente garantizadas.

Segundo. Con objeto de evitar una posible deformación de la constitución social española, a consecuencia de aumento exagerado en la ejecución de obras públicas, el Ministerio de Industria y Comercio estudiará y propondrá a las Cortes medidas conducentes:

a) A la iniciación de una industrialización adecuada a las regiones agrícolas;

b) A la revisión de la protección correspondiente a las industrias que puedan aumentar el número de jornales pagados, sin incremento de los precios y sin dar lugar a la creación de rentas diferenciales injustificadas.

Tercero. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente de su publicación en la GACETA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Al entrar en vigor esta Ley, las obras emprendidas al amparo de la de 7 de Julio de 1934, que estuvieran en período de ejecución, las pendientes de trámites administrativos para su comienzo, los créditos adscritos a las mismas y el importe de los reintegros realizados a causa de la inejecución o desestimiento de ellas, se incorporarán al régimen establecido por la presente Ley, bajo el concepto de obras complementarias, definidas en el artículo 5.º, y sujetas las obras a la revisión que el mismo artículo establece, pasando las dotaciones no invertidas aún y sus resultados, a incrementar la suma que asigna a dichas obras complementarias el artículo 17.

Por tanto,

Mando a todos los ciudadanos que coadyuven al cumplimiento de esta Ley, así como a todos los Tribunales y Autoridades que la hagan cumplir.

Madrid, veinticinco de Junio de mil novecientos treinta y cinco.

NICETO ALCALA-ZAMORA Y TORRES

El Ministro de Trabajo, Sanidad y Previsión.

FEDERICO SALMON AMORIN.

MINISTERIO DE INSTRUCCION PUBLICA Y BELLAS ARTES

DECRETOS

El Decreto de 9 de Noviembre de 1932, que establece el nuevo plan de estudios necesarios para obtener el título de Arquitecto, determina que la asignatura de "Cálculo integral", perteneciente al período de ingreso, forme parte del curso complementario del mismo, y, por consecuencia, que su enseñanza se dé en las Escuelas de Arquitectura hasta que se organicen en las Universidades cursos especiales preparatorios para el ingreso en las Escuelas Superiores.

Transcurridos dos cursos académicos desde la vigencia del referido plan de estudios, la experiencia ha demostrado la dificultad material de establecer en las Universidades esos cursos y de crear en ellos esa asignatura con las características específicamente definidas que ha de tener en relación con los estudios posteriores de la carrera de Arquitecto y la necesidad de que los alumnos la conozcan antes de cursar la de "Mecánica racional", integrante del mencionado curso complementario.

Teniendo en cuenta, por otra parte, que las Escuelas de Arquitectura deben discernir sobre las aptitudes de sus futuros alumnos, es absolutamente preciso apreciarlas en su doble aspecto científico y artístico, y para ello las pruebas de examen han de versar sobre ambas cualidades y conocimientos: los artísticos se determina por medio de las pruebas que exigen en las Escuelas de Arquitectura; pero no sucede así con los científicos, y por ello urge, como ya ha podido comprobarse, establecerlas y llegar a la exacta y obligada ponderación de conocimientos de los que hayan de ingresar.

En atención a las razones expuestas, de acuerdo con el Consejo de Ministros y a propuesta del de Instrucción pública y Bellas Artes,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º En lo sucesivo y definitivamente, la asignatura de "Cálculo

integral", que el Decreto de 9 de Noviembre de 1932 exigía haberla aprobado en las Facultades de Ciencias (Sección de Exactas) de las Universidades para ingresar en las Escuelas Superiores de Arquitectura, se cursará libremente y las pruebas de examen se harán en las referidas Escuelas, conforme a lo establecido para los dibujos en el párrafo primero del apartado cuarto del Decreto aludido.

Artículo 2.º No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los alumnos que hubieran de matricularse oficialmente en el año preparatorio del curso próximo de 1935-1936, podrán hacer la matrícula por esa sola vez sin tener aprobada la asignatura de "Cálculo integral", pero se les exigirá antes de verificar las pruebas de examen del curso preparatorio, haber aprobado libremente en las Escuelas de Arquitectura la asignatura mencionada.

Artículo 3.º Queda derogada la parte del Decreto de 9 de Noviembre de 1932, que se oponga a lo establecido en el presente.

Dado en Madrid a veintiuno de Junio de mil novecientos treinta y cinco.

NICETO ALCALA-ZAMORA Y TORRES

El Ministro de Instrucción pública y Bellas Artes.

JOAQUÍN DUALDE GÓMEZ.

Por Decreto de 25 de Mayo de 1934 se anunció a concurso el arrendamiento de un edificio destinado a instalar el Colegio Nacional de Sordomudos, al que se presentó un solo pliego, suscrito por D. Miguel Otamendi Machimbarrera, como Director gerente de la Compañía Metropolitana de Madrid, en el que ofrecía el edificio propiedad de la Compañía, situado en la calle de Granada, 33, con fachada también a la de Valderribas.

Por reunir el citado pliego las condiciones técnicas exigidas en el concurso y por ajustarse asimismo la proposición a los demás requisitos referentes al precio, plazo del contrato, forma de pago, etc., fué adjudicado el concurso al solicitante, Compañía Metropolitana de Madrid, por Orden ministerial de 4 de Julio de 1934, de acuerdo con el dictamen de la Asesoría jurídica del Ministerio, designándose la representación del Estado que, junto con la de la Compañía arrendataria, había de suscribir el acta de entrega y redactar el oportuno proyecto de contrato, diligencias que, de conformidad con lo informado por la mencionada Asesoría, fueron aprobadas por la Orden ministerial de 12 de Septiembre de 1934, según acuerdo que consta en el expediente.

Unidas al expediente, por la Ordenación de Pagos del Ministerio de Instrucción pública y Bellas Artes, en cumplimiento de la Ley de 19 de Marzo de 1912, la certificación acreditativa de la existencia de crédito en el capítulo segundo, artículo 4.º, agrupación primera, concepto único, del presupuesto de dicho Ministerio correspondiente al al segundo semestre de 1934, y otra, en cumplimiento de lo preceptuado en la Orden de 24 de Junio de 1932, por lo que respecta a las anualidades sucesivas de 1935, 1936, 1937 y 1938, o sea hasta completar las cinco a que ha de contraerse el contrato, a razón de 50.000 pesetas por año, el Ministerio de Hacienda, en 24 de Octubre de 1934, declara que no tiene nada que oponer a la proposición del gasto de referencia, del que queda notificado a los efectos del artículo 67 de la ley de Contabilidad.

Cumplidos los demás trámites fijados en este precepto:

De acuerdo con el Consejo de Ministros, a propuesta del de Instrucción pública y Bellas Artes y de conformidad con el dictamen emitido por el Consejo de Estado,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo único. Se adjudica definitivamente el concurso de arrendamiento de edificio para instalar el Colegio Nacional de Sordomudos, anunciado por Decreto de 25 de Mayo de 1934, a la Compañía Metropolitana de Madrid, y se aprueba el siguiente contrato de arrendamiento del inmueble ofrecido por la Compañía arrendataria, en la calle de Granada, 33, de Madrid, con fachada también a la de Valderribas; el cual contrato se formalizará en escritura pública, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 63 de la ley de Contabilidad del Estado de 1.º de Julio de 1911.

Contrato de arrendamiento.

Reunidos en Madrid, el día 9 de Julio de 1934, D. Jacobo Orellana Garrido, Profesor del Colegio Nacional de Sordomudos, con cédula personal de novena clase, número 67.299, expedida en Madrid a 6 de Noviembre de 1933, en representación del Estado, según Orden del Ministerio de Instrucción pública y Bellas Artes del 4 de Julio de 1934, publicada en la GACETA del 7 del mismo mes; de otra parte, D. Miguel Otamendi Machimbarrera, natural de San Sebastián, provincia de Guipúzcoa, de cincuenta y cuatro años de edad, soltero, de profesión Ingeniero, con cédula personal número 13, clase tercera, expedida en San Sebastián a 18 de Octubre de 1933, como representante de la

JEFATURA DEL ESTADO

LEY

DE 18 DE ABRIL DE 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación.

Facilitar vivienda higiénica y alegre a las clases humildes es una exigencia de justicia social que el Estado Nacional Sindicalista ha de satisfacer.

La Legislación hasta hoy vigente de Casas Baratas, se inspiraba en el criterio de fomentar las iniciativas particulares, diluyendo los esfuerzos y dando lugar, como ha demostrado la experiencia, a que se constituyeran Cooperativas de construcción, que tenían, en la mayoría de los casos, como móvil principal, la realización de un negocio, olvidando su fin social, con grave daño para la Obra misma; de esta manera, el Estado gastó cuantiosas sumas en construcciones que no respondían a las necesidades para que fueron concebidas, porque, normalmente, se confundía el concepto de casa de construcción barata con el de casa mal terminada y en la que se empleaban materiales defectuosos.

El nuevo Estado ha de hacer imposible esta actuación; va a dar facilidades para que determinadas entidades, aquellas que pueden concentrar más esfuerzos y están más interesadas en la solución de este problema (Corporaciones provinciales y locales, Sindicatos, Organizaciones del Movimiento), puedan encontrar el capital preciso para acometer en gran escala la construcción de viviendas, que tendrán la calificación de "viviendas protegidas"; orientará esta construcción con una visión unitaria de las necesidades nacionales por planes comarcales, dentro de un plan de conjunto a cuya elaboración colaborarán todas ellas, sin olvidar que el problema de la vivienda no se resuelve solamente con la edificación de la casa, sino que se necesitan los servicios complementarios y las comunicaciones precisas que son fundamentales para la vida de los que hayan de habitarlas.

El Estado crea el Instituto Nacional de la Vivienda, con personalidad independiente, cuya misión será la de dictar normas de construcción, seleccionar tipos de viviendas y materiales, ordenar y orientar las iniciativas de los constructores y contribuir, otorgando determinados beneficios, a la edificación de casas de renta reducida, procurando que se atienda, en primer término, a las necesidades de los más humildes y que las casas reúnan las más exigentes condiciones de higiene y de calidad de construcción.

El Instituto tendrá una organización relativamente reducida, se servirá de las Corporaciones y Organizaciones del Movimiento para cumplir su cometido sin que el Estado se ocupe de la financiación, de la construcción, ni siquiera de la administración directa de las obras, sin perjuicio de que vele e intervenga eficazmente para facilitar y garantizar que todas estas funciones se realicen de la mejor manera posible y sirviendo al fin social que ha de presidir esta gran empresa.

En consecuencia,

DISPONGO:

ARTICULO PRIMERO

Régimen de protección

Se establece un régimen de protección en favor de las entidades y particulares que construyan viviendas higiénicas, de renta reducida, con arreglo a las prescripciones de esta Ley. Las viviendas que se acomoden a este régimen recibirán el nombre de "viviendas protegidas" y su uso y aprovechamiento se sujetará, asimismo, a los preceptos de la presente Ley y de su Reglamento.

Bajo la dependencia del Ministerio de Organización y Acción Sindical se crea un Organismo que se denominará "Instituto Nacional de la Vivienda", que tendrá por misión fomentar la construcción de viviendas protegidas y asegurar su mejor aprovechamiento.

ARTICULO SEGUNDO**"Viviendas protegidas"**

Se entenderá por "viviendas protegidas" las que, estando incluidas en los planes generales formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda, se construyan con arreglo a proyectos que hubiesen sido oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y económicas determinadas en las Ordenanzas comarcales que se dictaran al efecto.

La protección de la Ley alcanzará, en todo caso, al taller familiar, en las viviendas para artesanos, y al granero y establo, en las casas para labradores. También se extenderá a los edificios destinados a capillas y escuelas que se constituyan formando parte de los proyectos de grupos o barriadas.

Si las casas se hubiesen de construir en terrenos sin urbanizar, será imprescindible que el proyecto abarque las obras de urbanización indispensables y los servicios complementarios.

ARTICULO TERCERO**Quiénes construyen**

Podrán construir "viviendas protegidas", y gozar, por consiguiente, de los beneficios de esta Ley, en el grado y forma que establecen los artículos siguientes:

- a) Los Ayuntamientos y las Diputaciones provinciales.
- b) Los Sindicatos.
- c) Las Organizaciones del Movimiento.
- d) Las Empresas, para sus propios trabajadores.
- e) Las Sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorros.
- f) Los particulares que hayan de habitar su propia casa y las Cooperativas de Edificación que éstos constituyan a tales fines.
- g) Las entidades y los particulares que construyesen, a título lucrativo, casas de renta, siempre que en ellas destinaren pisos, en cierta proporción, a viviendas de alquiler reducido.

En casos excepcionales podrá el Instituto emprender por sí mismo la construcción de viviendas en las condiciones que establece el artículo 19.

ARTICULO CUARTO**Beneficios**

Los beneficios que se podrán conceder a las viviendas protegidas, son:

- a) Exenciones tributarias.
- b) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
- c) Primas a la construcción.
- d) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

Las exenciones tributarias y el beneficio de la expropiación forzosa, se otorgarán a las viviendas construidas por cualquiera de las entidades o personas enumeradas en el artículo anterior; los anticipos sólo podrán concederse a las Corporaciones locales y sindicales y a las Organizaciones del Movimiento y las primas se reservan para los constructores a que se refiere el artículo octavo.

ARTICULO QUINTO**Beneficios en las cargas fiscales**

Las contribuciones e impuestos que a continuación se señalan, se aplicarán a las "viviendas protegidas" con una reducción equivalente al noventa por ciento de su total importe.

- a) Impuestos de Derechos Reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado que graven:

Uno.—Los contratos de adquisición de los terrenos en que hubieran de realizarse las construcciones.

Dos.—La primera cesión o venta de las casas.

Tres.—Los contratos para la construcción.

Cuatro.—Los contratos de préstamo o anticipo con destino exclusivo a la construcción, y su cancelación.

Cinco.—La emisión de obligaciones para estas construcciones y su amortización.

Seis.—Las herencias legados, donativos y subvenciones a favor de las Asociaciones benéficas o cooperativas con destino a "viviendas protegidas".

Siete.—La primera transmisión hereditaria de las casas, o de los plazos o cuotas pagadas a cuenta de las mismas, si la sucesión fuere a favor de los descendientes, ascendientes o del cónyuge sobreviviente.

b) Toda contribución, impuesto o arbitrio, ya sea del Estado, provincia o municipio, que grave las casas, durante los veinte años siguientes.

c) Impuesto de Pagos del Estado, a toda entrega que el Instituto hiciese, sea en forma de primas a la construcción, sea como anticipos.

ARTICULO SEXTO

Anticipos condicionados

Los anticipos los otorgará el Instituto Nacional de la Vivienda, exclusivamente, a los Ayuntamientos, las Diputaciones provinciales, los Sindicatos y las Organizaciones del Movimiento y por un importe máximo del cuarenta por ciento del total de la obra, incluidos el valor de los terrenos, el de la construcción y el de la urbanización y servicios. El anticipo se hará sin interés y con garantía de primera o segunda hipoteca; será reintegrable, por anualidades fijas, a partir de los veinte años siguientes y estará supeditado al cumplimiento, por parte de la entidad que lo recibe, de estas dos condiciones:

a) Que aporte un diez por ciento, como mínimo, del capital total que importe la obra, bien en numerario, bien en terrenos, cuya valoración se hará por el procedimiento que se establece en el párrafo tercero del artículo noveno.

b) Que aporte el cincuenta por ciento restante, sea como capital propio, sea obtenido en préstamo, siempre que éste reúna las condiciones que determine el Instituto.

Las cantidades del anticipo se irán entregando, después de intervenida la aportación del constructor, a medida que avance la construcción y en los plazos que en los contratos se determine; se abonarán, siempre que sea posible, en forma de pago de certificaciones de obra.

ARTICULO SEPTIMO

Orden de preferencia

En la concesión de anticipos por parte del Instituto gozarán de preferencia los proyectos que fuesen acompañados de proposiciones u ofertas más convenientes, sean terrenos, sea en numerario. En igualdad de condiciones, serán preferidos los proyectos que se refieren a grandes grupos de casas, construibles en serie y los de viviendas de renta más reducida, singularmente cuando fuesen capaces para albergar familias numerosas.

ARTICULO OCTAVO

Primas a la construcción

Las primas a la construcción consistirán en el abono de una cantidad en metálico, que oscilará entre el diez y el veinte por ciento del coste real de la construcción. Las otorgará el Instituto Nacional de la Vivienda a las viviendas construidas por Cooperativas de obreros, artesanos o la-

bradores, en que los propios socios aporten a la construcción su trabajo personal, y cuando las viviendas por el conjunto de sus condiciones, puedan ser presentadas como modelo de las de su clase dentro de la comarca.

La concesión de primas será discrecional por parte del Instituto, dentro de los recursos de que disponga y se abonarán preferentemente en forma de entrega de materiales de construcción o de pago de certificaciones de obra.

ARTICULO NOVENO

Expropiación forzosa

El Ministerio de Organización y Acción Sindical, podrá conceder, en casos excepcionales, el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los solares necesarios para la construcción de "viviendas protegidas".

La declaración de utilidad pública del proyecto y de la necesidad de la ocupación de los terrenos se hará por Orden Ministerial y habrá de recaer sobre un proyecto ya aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, que revista importancia con relación a la localidad en que haya de realizarse y en el que resulte demostrada la necesidad de su ejecución y la negativa de los propietarios de los terrenos a venderlos a un precio razonable.

Para la declaración a que hace referencia el anterior apartado, será necesario que en el oportuno expediente se hayan tenido en cuenta los planes de urbanización y el informe de la Comisión Municipal correspondiente.

El justiprecio de cada finca lo realizarán un perito de cada parte y otro designado por el Ministro; cada uno razonará su parecer, pero todos en un solo documento, que suscribirán los tres. Para la tasación habrán de tenerse en cuenta el valor con que las fincas aparecen catastradas y, en su caso, el que se les haya asignado por el Ayuntamiento para la exacción del arbitrio sobre solares en los cinco años últimos, las rentas que hayan producido en el mismo período y el valor actual de las fincas análogas, por su clase y situación, del mismo municipio; pero no se estimará el aumento de valor que pudieran experimentar las fincas a consecuencia del proyecto, ni las mejoras que los dueños hicieren en ellas después de declarada la necesidad de su ocupación. Si no hubiese conformidad entre los tres peritos, el Ministro, previo informe del Instituto, en resolución motivada, fijará el precio que haya de abonarse a cada uno de los propietarios expropiados.

ARTICULO DECIMO

Planes y proyectos

El Instituto Nacional de la Vivienda formulará el Plan general y los Planes comarcales de construcción de núcleos de viviendas, contando para ello con la colaboración que le presten, a través de sus Delegaciones comarcales, las Corporaciones y entidades constructoras. La elaboración de dichos Planes se hará técnicamente, atendiendo las necesidades nacionales de colonización interior y de urbanización de ciudades y los problemas de la vivienda rural.

Las entidades a cuyo cargo se han de construir las viviendas, presentarán al Instituto un anteproyecto, señalando emplazamiento, servicios a establecer, tipo y distribución de las viviendas que se pretende edificar.

Estos anteproyectos, en el caso de que puedan incluirse en los Planes establecidos y se ajusten a las Ordenanzas de construcción dictadas, serán objeto de una aprobación provisional por el Instituto, en la que se resolverá sobre las condiciones y precios de los terrenos, las obras de urbanización propuestas, las condiciones técnicas e higiénicas de las casas y el presupuesto aproximado de las obras, calculándose los alquileres que pueden cobrarse y el precio que puede exigirse en caso de venta o adjudicación de las casas. También se determinarán en ellas el anticipo que el Instituto conceda para las obras, y, en su caso, las primas que hubiere de otorgar.

La aprobación provisional tendrá carácter de contrato provisional, que será elevado a definitivo cuando se adjudique la construcción de la obra, con los datos exactos que entonces se poseerán.

ARTICULO UNDECIMO

Ejecución de las obras

Los Ayuntamientos, Diputaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento no podrán nunca ejecutar estas obras por administración, sino que lo harán por contrata, adjudicándolas por subasta, una vez escogido el proyecto definitivo, en concurso previo de proyectos. Este proyecto antes de servir como base a la subasta deberá ser aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda. El autor del proyecto escogido gozará del derecho de tanteo en la subasta.

Las empresas que construyan viviendas para sus trabajadores y las Sociedades de carácter benéfico y Cajas de Ahorro deberán llevar sus proyectos al Instituto Nacional de la Vivienda, para que éste, una vez aprobados, los incluya en el Plan de obras comarcal y saque a concurso o subasta su ejecución; pero en estos casos podrán concurrir al concurso o subasta la sociedad o la Empresa propietaria, las cuales gozarán del derecho de tanteo respecto de la ejecución de su propia obra. Gozarán también del derecho de vigilar por sí mismas la ejecución, en el caso en que ésta hubiese sido encomendada a una Empresa constructora.

Los particulares que, aisladamente o reunidos en una Sociedad cooperativa de las señaladas en el artículo octavo, hubiesen de construir su propia vivienda, podrán ejecutar las obras por sí mismos, pero ajustándose, en todo caso, a los proyectos aprobados por el Instituto bajo la vigilancia de aquél.

ARTICULO DECIMOSEGUNDO

Calificación

Terminadas las obras correspondientes a cada proyecto, el Instituto otorgará la calificación definitiva de "viviendas protegidas" a las construidas, siempre que se hubiesen ajustado al proyecto aprobado por él.

Los propietarios de las casas podrán solicitar en su día la descalificación o desvinculación de las mismas cuando no quisieran someterse por más tiempo a las limitaciones que impone este régimen, pero en este caso, habrían de reintegrar al Instituto de todas las cantidades que por cualquier concepto hubieran recibido de él y de su interés legal durante el tiempo transcurrido. Es potestativo del Instituto el otorgar esta desvinculación, y solamente lo hará en los casos en que estime la petición justificada.

ARTICULO DECIMOTERCERO

Uso de las viviendas

Las viviendas protegidas podrán ser dadas en alquiler, cederse gratuitamente o a censo venderse al contado o mediante amortización. También podrán ser enajenados por separado sus distintos pisos. El Reglamento determinará las condiciones que deban reunir los que hayan de habitarlas y la forma en que se hará su adjudicación cuando varias personas aspiren a ser beneficiarios de una misma vivienda.

Los propietarios de las casas vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia superior del Instituto, el cual podrá llegar, si preciso fuere, hasta realizar las obras necesarias por cuenta de ellos.

ARTICULO DECIMOCUARTO

Régimen excepcional

En los casos excepcionales en que el Instituto emprenda por sí mismo la construcción de viviendas, requerirá previamente de los que hayan de ser sus concesionarios, además de la entrega

del terreno, el adelanto del treinta por ciento del importe del presupuesto de obras. En estos casos el Instituto conservará la propiedad de las casas hasta que le sea amortizado todo su valor.

El Instituto podrá acudir a este procedimiento cuando se trate de necesidades graves y apremiantes y a falta de toda otra iniciativa. El acuerdo requerirá la mayoría de los votos del Consejo Asesor y habrá de merecer la aprobación del Ministro.

ARTICULO DECIMOQUINTO

El Instituto Nacional de la Vivienda

El Instituto Nacional de la Vivienda dependerá directamente del Ministro de Organización y Acción Sindical, al cual le corresponde orientar su política y vigilar la marcha de sus servicios. Al frente de los servicios del Instituto habrá un Director, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros a propuesta del Ministro.

Habrà, asimismo, un Consejo Asesor, formado por los siguientes vocales: tres, nombrados libremente por el Ministro entre personas competentes; uno, en representación de las Corporaciones locales; uno de los Sindicatos; uno designado por Falange Española Tradicionalista y de las J. O. N. S.; otro por las Instituciones de Previsión y Cajas de Ahorro y el Fiscal General de la Vivienda.

El Consejo será presidido por el Ministro o, en virtud de delegación suya, por el Subsecretario o por el Director del Instituto, que tendrá la condición de Vicepresidente.

Será Secretario del Consejo la persona que el Ministro designe; tendrá categoría de Jefe de Administración y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

ARTICULO DECIMOSEXTO

Director

El Director tendrá la categoría de Jefe Superior de Administración. Ostentará la representación del organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma, y desempeñará las funciones de Ordenador de pagos. Será el Jefe Superior de los servicios y tendrá la condición de Vicepresidente del Consejo.

El Director oírà al Consejo Asesor en todos los asuntos a que se refiere el artículo siguiente. En caso de discrepancia entre el Director y la mayoría del Consejo, éste puede acudir al Ministro, el cual resolverá.

ARTICULO DECIMOSEPTIMO

Atribuciones del Instituto

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

Primera.—Dictar Ordenanzas generales sobre la construcción de viviendas protegidas, señalando las condiciones higiénicas, técnicas y económicas de las mismas.

Segunda.—Formular los Planes generales de construcción, atendiendo a las necesidades de la colonización interior del país, a la gravedad y urgencia que presente el problema en las diversas comarcas y a las exigencias del urbanismo.

Tercera.—Aprobar los Planes comarcales de obras que elaboren sus Delegaciones sobre los planes y proyectos que formulen con la colaboración de las Corporaciones locales y sindicales y las demás entidades constructoras.

Cuarta.—Hacer anualmente una distribución, por provincias, de las cantidades que haya de anticipar y repartir en primas.

Quinta.—Proponer, por comarcas, los tipos de viviendas que deban servir de modelo, señalando sus características, según sean para labradores, artesanos, etc., y proporcionar gratuitamente

te los planos y maquetas de los mismos; estos modelos pueden ser escogidos en concurso público y premiados en metálico con diplomas o medallas.

Sexta.—Fijar el valor máximo de las casas y el límite máximo de los alquileres que puedan ser autorizados en cada una de las localidades en que se proyecte la construcción de viviendas. El importe de la construcción por vivienda no podrá exceder de treinta mil pesetas.

Séptima.—Aprobar los proyectos de construcción, comprendidos los terrenos en que se edifique, y calificar, en su día, como "viviendas protegidas" las casas construidas con arreglo a los mismos; así como conceder, en su caso, las desvinculaciones a que hubiere lugar.

Octava.—Autorizar las obras de urbanización y de instalación de los servicios complementarios de las barriadas o grupos de viviendas protegidas.

Novena.—Intervenir cerca de las Cajas de Ahorro, con el Instituto Nacional de Previsión y sus Cajas Colaboradoras o con otras entidades de Crédito, a fin de concertar las condiciones de los préstamos a facilitar a Corporaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento para la construcción de "viviendas protegidas".

Décima.—Conceder los anticipos para la construcción y estipular con las Corporaciones, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento los correspondientes contratos de dicho préstamo con las condiciones que fuesen del caso.

Undécima.—Informar al Ministro sobre la expropiación forzosa de los terrenos.

Décimasegunda.—Adjudicar las primas de construcción.

Décimatercera.—Aprobar los pliegos de condiciones que deben regir en los concursos de proyectos y en las subastas de obras que hagan los Sindicatos, las Corporaciones y Organizaciones del Movimiento.

Décimacuarta.—Sacar a concurso o subasta la ejecución de las obras correspondientes a los proyectos que elevaren a la aprobación del Instituto las Empresas que construyen para sus obreros y las Sociedades benéficas y Cajas de Ahorros.

Décimaquinta.—Establecer características para la tipificación de materiales de construcción y de mobiliario.

Décimasexta.—Ejercer una alta inspección sobre la ejecución de los proyectos aprobados.

Décimaséptima.—Aprobar los presupuestos y cuentas anuales que bayan de ser elevados al Ministro.

Décimaoctava.—Vigilar el aprovechamiento y la conservación de las viviendas.

Décimanovena.—Imponer las sanciones que el Reglamento determine a los infractores de la legislación sobre viviendas protegidas.

Vigésima.—Dirigir la propaganda para el fomento de la construcción de estas viviendas.

Vigésimaprimer.—Informar al Ministro siempre que se le requiera para ello.

Vigésimasegunda.—Proponer las reformas que crea convenientes a la legislación sobre viviendas protegidas.

ARTICULO DECIMO OCTAVO

Sus medios económicos

Los medios económicos con que contará el Instituto serán los siguientes:

Primero.—Las subvenciones anuales que en sus presupuestos consigue el Estado y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, Municipios y Sindicatos, de Sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes, derechos e ingresos con que contaba el disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria y las rentas de los bienes propios del Instituto e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Una cuarta parte del recargo de una décima en las contribuciones territorial e industrial, autorizado por el Decreto de veintinueve de agosto de mil novecientos treinta y cinco,

que podrá ser impuesto con carácter obligatorio; este ingreso habrá de ser invertido precisamente en obras de la misma provincia.

Cuarto.—Un setenta por ciento del importe total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto, en la forma que dispondrá el Reglamento.

Quinto.—Los demás que determine, en su día, el Gobierno a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

ARTICULO DECIMONOVENO

Régimen administrativo

El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar, arrendar, hipotecar y administrar sus bienes, y, en general, para contratar sobre todo lo relativo a "viviendas protegidas".

Administará su patrimonio con autonomía, pero moviéndose siempre dentro del presupuesto de gastos e ingresos que hubiere aprobado, para el año, el Consejo de Ministros, reflejándose el resultado del mismo en el Presupuesto general del Estado.

A nombre del Instituto se abrirá una cuenta especial de Tesorería, en la que figurará necesariamente todo el efectivo de que dispusiere y en la cual se ingresarán, trimestralmente, las consignaciones que figuren en los Presupuestos del Estado. Los créditos no invertidos de un Presupuesto entrarán a formar parte del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda el Ministro de Hacienda nombrará un representante del Servicio Nacional de Intervención, que actuará de Interventor Delegado del Instituto.

El Consejo del Instituto presentará al Ministro, en el primer trimestre de cada año, una Memoria relativa a la actuación del mismo en el ejercicio anterior, seguida del balance de sus bienes y derechos y del resumen de sus ingresos y gastos, con inclusión de sueldos y material.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos, de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación de dieciocho de diciembre de mil novecientos veintiocho y el Real Decreto de veinte de febrero de mil novecientos treinta y uno.

ARTICULO VIGESIMO

Delegaciones comarcales

El Instituto, por acuerdo de su Consejo, podrá establecer Delegaciones comarcales con funciones informativas y de inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director que se entenderá directamente con éste para el cumplimiento de su cometido.

ARTICULO VIGESIMOPRIMERO

Sanciones

Los individuos o entidades que infrinjan las disposiciones de esta Ley serán castigados con sanciones consistentes en la suspensión o privación definitiva de los beneficios concedidos en la forma que se determine en el Reglamento. Contra estas sanciones cabrá recurso ante el Ministro de Organización y Acción Sindical.

ARTICULO VIGESIMOSEGUNDO

Derogación y Reglamento

Queda derogada la legislación actualmente vigente sobre casas baratas, económicas y para funcionarios, en cuanto se oponga a lo dispuesto en la presente Ley o al sentido fundamental de

la misma, sin perjuicio de los derechos y obligaciones nacidos con arreglo a aquéllas; el procedimiento para hacer éstos efectivos se atemperará, en lo posible, a las prevenciones de esta Ley y de su Reglamento.

El Ministerio de Organización y Acción Sindical dictará el Reglamento de esta Ley y las demás disposiciones necesarias para su aplicación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—La Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas, creada por el Decreto de trece de octubre de mil novecientos treinta y ocho, cesará en sus funciones tan pronto como quede constituido el Instituto Nacional de la Vivienda, al cual traspasará todos su servicios, transfiriéndole, asimismo, sus recursos, bienes, derechos y asignaciones, así como los créditos y reembolsos pendientes. Del mismo modo serán incorporadas al Instituto las demás obras similares que existieren, sean de carácter nacional o local; esta incorporación se hará en los términos que determine el Reglamento.

El Instituto cuidará de administrar, en lo sucesivo, los bienes procedentes de la anterior Política Social Inmobiliaria, pudiendo practicar una revisión de los préstamos subvenciones y demás beneficios concedidos con arreglo a la legislación anterior.

Segunda.—Hasta tanto que el Instituto Nacional de la Vivienda no formule sus planes Generales de construcción, podrá el mismo Instituto autorizar la construcción de "viviendas protegidas", siempre que respondan a una necesidad social y cuando el cumplimiento de las mismas no sea notoriamente perjudicial a los posibles planes de colonización interior o de urbanización en su caso.

Así lo dispongo por la presente Ley, dada en Burgos a diez y nueve de abril de mil novecientos treinta y nueve.—Año de la Victoria.

FRANCISCO FRANCO.

GOBIERNO DE LA NACION

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Subsecretaría del Ejército

Ascensos

ORDEN de 18 de abril de 1939 anulando el ascenso a Teniente provisional de Infantería de don Antonio Margallo Caballero.

Se anula el ascenso al empleo de Teniente provisional de Infantería, concedido por Orden de 15 de octubre de 1937 (B. O. núm. 366) al Alferez provisional de dicha Arma, procedente de Brigada, don Antonio Margallo Caballero, en virtud de lo dispuesto en la Orden de 4 del actual (B. O. núm. 97).

Burgos, 18 de abril de 1939.—Año de la Victoria.—El General Subsecretario del Ejército, Luis Valdes Cavanilles.

ORDEN de 18 de abril de 1939 confiriendo el empleo inmediato superior al Alferez provisional de Infantería don Florencio Quintero Martín y otros.

Por reunir las condiciones que determina la Orden de 5 de abril de 1938 (B. O. núm. 532), se asciende al empleo de Teniente provisional del Arma de Infantería, con la antigüedad que a cada uno se le señala, a los Alféreces de dicha Escala y Arma que a continuación se relacionan:

Don Florencio Quintero Martín, con antigüedad de 15 de diciembre de 1937.

Don Joaquín Alcázar Pérez, con id. de 30 de diciembre de id.

Don Luis Blanco Osuna, con id. de 22 de febrero de 1938.

Don José Francisco Pernas Fanego, con id. de 10 de abril de id.

Don Vicente Matías Gutiérrez, con id. de id.

Don Angel Mela y Mela, con id. de 4 de julio de id.

Don Manuel Fernández Carpintero, con id. de id.

Don Didimo Carbajo Alvarez, con id. de id.

Don Pedro González Cayuela, con id. de 15 de julio de id.

Don Diego Burgos González, con id. de id.

Don Antonio Pérez Arroyo, con id. de id.

Don Guillermo Perdignes Romero, con id. de 17 de julio de id.

Don Modesto Jurado Herrera, con id. de id.

Don José Alonso Sáez, con id. de id.

Don Juan Carreras García, con id. de 13 de septiembre de id.

Don Antonio Moreno León, con id. de id.

Don Manuel Verges Díaz, con id. de id.

Don Alberto Flores Plasas, con id. de 20 de septiembre de id.

GOBIERNO DE LA NACION

MINISTERIO DE TRABAJO

DECRETO de 8 de septiembre de 1939 aprobando el reglamento para la aplicación de la Ley de 19 de abril de 1939, de protección a la vivienda de renta reducida.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo vigésimoquinto de la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve, a propuesta del Ministro de Trabajo y previa deliberación del Consejo de Ministros.

REGLAMENTO PARA LA APLICACION DE LA LEY DE 19 DE ABRIL DE 1939, DE PROTECCION A LA VIVIENDA DE RENTA REDUCIDA

CAPITULO PRIMERO

Régimen de protección

Artículo primero.—El régimen de protección en favor de las entidades y particulares que construyan viviendas de rentas de precio o renta reducida se ajustará a las prescripciones de la Ley de diez y nueve de abril de mil novecientos treinta y nueve y de este Reglamento. Las viviendas que se acomoden a este régimen recibirán el nombre de viviendas protegidas, y su uso y aprovechamiento se atemperará, asimismo, a los preceptos de análogas disposiciones legales.

Artículo segundo.—El Instituto Nacional de la Vivienda creado por aquélla Ley es el organismo que, bajo la dependencia del Ministerio de Trabajo, tiene por misión fomentar y dirigir la construcción de viviendas protegidas y asegurar su mejor aprovechamiento.

También le corresponde a su cargo todo lo procedente en relación anterior de las condiciones técnicas y económicas y de la Política Social Inmobiliaria.

CAPITULO II

Viviendas protegidas

Artículo tercero.—Se entenderá por viviendas protegidas las que, siendo de renta reducida y estando incluidas en los planes generales

formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda, se construyan con arreglo a proyectos que hubiesen sido redactados u oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y económicas determinadas en las Ordenanzas comarcales que se dicten al efecto.

Se entiende por «renta reducida» la que suponga un alquiler mensual no superior al importe de seis días del jornal o la quinta parte del sueldo mensual de su presunto usuario.

Artículo cuarto.—Los terrenos cumplirán las condiciones higiénicas, técnicas y económicas que marquen las Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo quinto.—Las Ordenanzas comarcales se dictarán por separado para el medio rural y el medio urbano. Se considerarán en este segundo caso como supletorias de las municipales, allí donde éstas faltasen o fuesen insuficientes. Las rurales tomarán como mínimo normativo lo contenido en las Ordenanzas generales provisionales que se dicten como apéndice de este Reglamento y que se citan en el párrafo primero del artículo ochenta y nueve.

Artículo sexto.—No se aceptará ninguna vivienda que no sea susceptible de albergar una familia con hijos, por lo cual se exigirá que, cuando menos, cada vivienda tenga tres dormitorios de dos camas.

Artículo séptimo.—Para que una casa dedicada a alquilar puedan calificarse de protegidos algunos de sus pisos o cuartos, exteriores o interiores, será indispensable que éstos

DISPONGO:

Artículo único. Se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley de diez y nueve de abril de mil novecientos treinta y nueve, de protección a la vivienda de renta reducida, que se inserta a continuación.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Burgos, a ocho de septiembre de mil novecientos treinta y nueve.—Año de la Victoria.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Trabajo,
JOAQUIN BENJUMEA BURIN

reunían las mismas condiciones técnicas, higiénicas y económicas señaladas en este Reglamento y en las respectivas Ordenanzas para los pisos análogos de las casas calificadas en su totalidad de protegidas.

Artículo octavo.—La protección de la Ley alcanzará a los edificios destinados a capillas, escuelas, casas del Partido y edificios sociales de las obras de cooperación que formen parte de los grupos de casas protegidas o de barriadas de la misma clase y guarden con ellas o con las zonas de influencia inmediata la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia. También alcanzará a los huertos inherentes a la vivienda, los lavaderos, baños, parques y campos de deportes de uso común de los vecinos, al taller familiar en las casas para artesanos y al granero y establo en las de labranza.

Podrá también alcanzar a la construcción de edificios y servicios públicos anejos y obras de urbanización indispensables, en caso de poblados y barriadas completas, cuando éstos se construyan por el Instituto y la importancia de los mismos así lo exija.

Artículo noveno.—Si las casas se hubiesen de construir en terrenos urbanos, será imprescindible que el proyecto abarque las obras de urbanización indispensables y los servicios complementarios y no se oponga a los planes municipales.

CAPITULO III

De las Entidades constructoras

Artículo décimo.—A los efectos de este Reglamento, se entenderá por

constructores los particulares, corporaciones o entidades que soliciten y, en su caso, obtengan la aprobación de un proyecto de viviendas protegidas para habitarlas por sí mismos o para cedérselas a otros en propiedad o arrendamiento.

Artículo undécimo.—Podrán construir viviendas protegidas y gozar, por consiguiente, de los beneficios de la Ley en el grado y forma que establecen los artículos siguientes:

a) Los Ayuntamientos, bien aisladamente o agrupados en mancomunidades comarcales, y las Diputaciones provinciales.

b) Los Sindicatos.

c) Las Organizaciones del Movimiento.

d) Las Empresas para sus propios trabajadores y empleados.

e) Las Sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorro.

f) Los particulares que hayan de habitar su propia casa y las cooperativas de edificación que éstos constituyan a tales fines.

g) Las entidades y los particulares que construyan a título lucrativo casas de renta, siempre que en ella se destinen pisos a viviendas de alquiler reducido.

En casos excepcionales podrá el Instituto emprender por sí mismo la construcción de viviendas en las condiciones que establece el artículo 22 de este Reglamento.

Artículo duodécimo.—Los constructores particulares habrán de ser españoles, mayores de edad y hallarse en el pleno disfrute de sus derechos civiles.

Artículo décimotercero.—Las entidades constructoras deberán someter sus Estatutos y Reglamentos a la aprobación del Instituto antes de presentar sus proyectos de viviendas protegidas, o bien al mismo tiempo de su presentación.

A este efecto, acompañarán un testimonio notarial del ejemplar original de los Estatutos y del Reglamento, dos copias de los mismos y la lista de su Junta directiva y la de sus socios.

Artículo decimocuarto.—Si se trata de sociedades que quisieran construir viviendas para su personal, presentarán, con el anteproyecto, un testimonio notarial de la escritura de constitución de la Sociedad.

Artículo décimoquinto.—Se considerarán Sociedades benéficas de construcción las Asociaciones o fundaciones cuyo capital esté formado por donativos, legados, cuotas de suscripción o subvenciones que estén obligadas a invertir el importe de los alquileres y subvenciones y el precio de venta de las casas o cuotas de amortización de las mismas en sucesivas construcciones o adquisición de terrenos para viviendas protegidas y cuya dirección y administración estén confiadas a personas que no puedan ocupar las casas, ni como inquilinos ni como adquirentes en propiedad.

Artículo décimosexto.—Se considerarán cooperativas las asociaciones que, cumpliendo los requisitos legales, se dediquen a construir casas solamente para sus socios, siempre que su dirección y administración queden a cargo de éstos y cuyo capital esté constituido por desembolsos de los mismos, sin derecho a percibir dividendos o intereses y que el número de socios no sea ilimitado. No perderán el carácter de cooperativas aunque perciban créditos personales hipotecarios que devenguen interés.

Artículo décimoséptimo.—Las Sociedades, cooperativas o benéficas, estarán obligadas a llevar su contabilidad en forma clara y precisa, con sujeción a las instrucciones que dicte el Instituto.

Las corporaciones locales, los Sindicatos, las Organizaciones del Movimiento, empresas y Cajas de Ahorro tendrán que llevar cuenta separada de las operaciones relativas a casas protegidas.

Artículo décimoctavo.—Las sociedades benéficas de construcción y las cooperativas de edificación, remitirán anualmente su balance de situación fijado en 31 de diciembre, el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias y el inventario detallado de su capital activo y pasivo. Será forzoso consignar, con separación de cualquier otro concepto, los gastos de administración.

Artículo décimonovena.—Cuando se trate de Empresas dedicadas a otras operaciones, que edifiquen casas para su personal, o de Cajas de Ahorro, Corporaciones, Sindicatos u Organizaciones del Movimiento, vendrán solamente obligados a presentar los documentos relacionados

en el párrafo anterior que se refieren a las viviendas protegidas.

CAPITULO IV

Beneficios

Artículo vigésimo.—Los beneficios que se podrán conceder a las viviendas protegidas son:

a) Beneficencias tributarias.

b) Anticipos sin interés reintegrables a largo plazo.

c) Primas a la construcción.

d) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

Artículo vigésimoprimer.—Las exenciones tributarias y el beneficio de la expropiación forzosa se otorgarán a las viviendas construidas por cualquiera de las entidades o personas enumeradas en el artículo undécimo; los anticipos solo podrán concederse a las corporaciones municipales y provinciales, a los Sindicatos y a las Organizaciones del Movimiento, y las primas se reservan para los constructores a que se refiere el artículo 36.

Artículo vigésimosegundo.—A los pisos que merezcan la calificación de protegidos, según el artículo séptimo, solamente podrá concederse la bonificación de la Contribución territorial y urbana y de los arbitrios municipales o provinciales que afectan a dichos pisos.

Artículo vigésimotercero.—Los beneficios que se otorgan en las categorías de edificios de las viviendas, no podrán modificarse en vía gubernativa, ni podrán ser revocados ni retirados a menos que no sea por incumplimiento de las condiciones o puestas en la concesión.

CAPITULO V

Beneficencias tributarias

Artículo vigésimocuarto.—Goza de una reducción equivalente al 10 por 100 del importe de la cuota correspondiente del impuesto de Derechos Reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado.

Primero.—Los contratos de adquisición o permuta de los terrenos comprendidos en los proyectos de viviendas protegidas aprobados por el Instituto y que se consignen en escritura pública.

Segundo.—El arrendamiento, venta o cesión gratuita por el Estado, Provincia o Municipio, o los parti-

culares, de los terrenos de su propiedad con destino a viviendas protegidas.

Tercero. Los contratos de construcción consignados en documento público o privado celebrados por las personas, entidades o corporaciones que hayan obtenido la aprobación de un proyecto, con las personas o sociedades que hayan de realizar la construcción.

Cuarto. Los contratos de préstamo concedidos por particulares, Cajas de Ahorro, Instituto Nacional de Previsión y sus Cajas colaboradoras y demás entidades de crédito, destinados exclusivamente a la construcción de viviendas protegidas conforme a los proyectos aprobados por el Instituto, siempre que se concierten con un interés que no exceda del legal y que el plazo no sea inferior a diez años. Del mismo beneficio gozará la cancelación de estos préstamos.

Quinto. La emisión de obligaciones, sean o no hipotecarias, para las construcciones de esta clase y su amortización. Para gozar de este beneficio es preciso que la emisión haya sido aprobada por el Instituto.

Sexto. La concesión de anticipos hecha por el Instituto.

Séptimo. Las herencias, legados, donativos o subvenciones a favor de las Asociaciones calificadas o que se califiquen, conforme a este Reglamento, de benéficas o cooperativas con destino a viviendas protegidas.

Para gozar de esta reducción de impuestos, las Sociedades beneficiarias habrán de garantizar, en la forma que a continuación se expresa, el empleo de lo que reciban en la construcción de viviendas.

El no recibido fueran terrenos, quedará en suspenso el plazo de presentación de documentos a los edificios liquidadores hasta que se aprueben los proyectos correspondientes, para lo cual el Instituto otorgará al beneficiario un plazo en relación con la importancia del caso. Aprobado el proyecto, se declarará la exención, haciéndose constar en el documento, por medio de la correspondiente nota, que los terrenos quedan afectos al pago del impuesto no liquidado, para el caso de que no se realice la construcción. De esta afección se tomará razón en el Registro de la Propie-

dad. La afección cesará y la nota se cancelará cuando, a la recepción de las obras, se obtenga la calificación definitiva de la construcción correspondiente.

Octavo. La primera cesión o venta de las casas protegidas.

Noveno. La primera transmisión hereditaria de dichas casas o de los plazos o cuotas pagados a cuenta de las mismas, si la sucesión fuese a favor de los descendientes, ascendientes o del cónyuge sobreviviente.

Décimo. Las hipotecas que se constituyan a favor del Estado para responder del cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de las prescripciones de este Reglamento.

Artículo vigésimoquinto. — Gozarán asimismo de una reducción equivalente al 90 por 100 del importe de toda contribución, impuesto o arbitrio, ya sean del Estado, Provincia o Municipio, las casas que hayan obtenido la calificación de protegidas y los pisos de las casas mixtas que hayan obtenido igual declaración.

Esta reducción empezará desde el día en que se notifique la calificación definitiva de las respectivas casas o pisos, y durará veinte años.

Artículo vigésimosexto. — Gozarán igualmente de una reducción del 90 por 100 del impuesto de pagos al Estado las entregas que el Instituto haga de las primas a la construcción de viviendas protegidas, o de los anticipos para construirías.

Artículo vigésimoséptimo. — El reconocimiento de los beneficios a que se refieren los artículos 24, 25 y 26 lo harán las Oficinas de Hacienda correspondientes, previa presentación de los documentos que acrediten estos derechos, según las resoluciones de aprobación de proyectos y las calificaciones definitivas de las casas.

Artículo vigésimoctavo. — Contra la denegación de reconocimiento de estas bonificaciones podrán interponerse los recursos gubernativos que señalan las respectivas leyes reguladoras de los impuestos de que se trate, y, en su caso, el recurso contencioso-administrativo.

CAPITULO VI

Anticipos condicionados

Artículo vigésimonoveno. — Los anticipos que el Instituto puede na-

cer para la construcción de viviendas protegidas, se concederán exclusivamente a los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento, y no podrán exceder del 40 por 100 del total de las obras, incluido el valor de los terrenos y construcción y el de la urbanización y servicios.

El anticipo se hará sin interés y con garantía de primera o segunda hipoteca, será reintegrable por anualidades fijas y estará supeditado al cumplimiento, por parte de la entidad que lo recibe, de estas dos condiciones:

a) Que, en todo caso, aporte un 10 por 100, como mínimo, del coste total del proyecto, bien sea en numerario o en los terrenos comprendidos en dicho proyecto, valorados por el Instituto en vista de los datos enumerados en el artículo 42.

b) Que aporte el 50 por 100 restante, sea como capital propio, sea obtenido por préstamo, siempre que el plazo de éste no sea inferior a diez años ni superior a veinte, y que el interés no exceda del legal.

Artículo trigésimo. — El importe de los anticipos se irá entregando después de que hayan sido invertidas las operaciones a que se refiere el artículo anterior, hechas por el constructor y aprobada la recepción provisional de la parte de obra correspondiente, en los sucesivos plazos de obra estipulados en la concesión, a ser posible en forma de abono de certificaciones de obra y siempre previa la recepción provisional de la obra ejecutada.

Artículo trigésimoprimer. — La modificación, sin autorización del Instituto, de cualquier parte del proyecto aprobado, supone la inmediata pérdida de todos los beneficios que la Ley concede.

Artículo trigésimosegundo. — Los anticipos se reintegrarán en el número de anualidades señalado en la concesión, que no podrá exceder de veinte, y el reintegro empezará al año siguiente del plazo marcado a los préstamos a que se refiere el párrafo b) del artículo veintinueve, y si no hubiere préstamo contratado, desde el año siguiente a la fecha de la calificación de la vivienda.

Artículo trigésimotercero. — La concesión de estos anticipos es de

carácter discrecional, y contra su denegación no se dará más recurso que el de súplica ante el mismo Instituto.

Artículo trigésimocuarto.—En la concesión de anticipos por el Instituto gozarán de preferencia, en caso de tratarse de las mismas condiciones de necesidad social, los proyectos que vayan acompañados de proposiciones y ofertas más convenientes, sea en terreno, sea en numerario. En caso de ofertas igualmente ventajosas, serán preferidos los proyectos que se refieran a grandes grupos de casas construibles en serie y los de viviendas de renta más reducida, singularmente cuando fueran capaces de albergar familias numerosas. Tendrán también preferencia los proyectos que, incluidos en la zona de expropiación de una mejora interior o ensanche municipal, gocen ya de las exenciones fiscales correspondientes. Nunca, sin embargo, podrá concederse dentro de cada provincia o comarca un anticipo a construcciones urbanas del fondo que en la distribución anual haya sido destinado a rural o viceversa.

CAPITULO VII

Primas a la construcción

Artículo trigésimoquinto.—Las primas a la construcción consistirán en el abono de una cantidad que oscilará entre el diez y el veinte por ciento del coste real de la construcción, sin computar el valor de los terrenos.

Artículo trigésimosexto.—Estas primas se reservan para las viviendas construidas por cooperativas de obreros, artesanos o labradores, en que los propios socios aporten a la construcción su trabajo personal, en proporción considerable que conste en el proyecto presentado y cuando las viviendas, por el conjunto de sus condiciones, puedan ser presentadas como modelos entre las de su clase dentro de la comarca.

También se podrán otorgar estas primas para la reforma fundamental de viviendas de obreros, artesanos y labradores en la forma que determinen las Ordenanzas.

Artículo trigésimoséptimo.—El Instituto puede entregar el importe de las primas en determinados materiales de construcción neces-

rios para las obras, o en metálico contra certificaciones de obra ejecutada.

Artículo trigésimo-octavo.—La concesión de primas es discrecional por parte del Instituto, dentro de los recursos de que disponga, y contra su denegación no se dará más recurso que el de súplica ante el propio Instituto.

CAPITULO VIII

Expropiación forzosa

Artículo trigésimonoveno.—El Ministerio de Trabajo podrá conceder en casos especiales el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los solares necesarios para la construcción de viviendas protegidas.

La declaración de utilidad pública del proyecto y de la necesidad de ocupación de los terrenos se hará por Orden ministerial y habrá de recaer sobre un proyecto ya aprobado provisionalmente por el Instituto Nacional de la Vivienda que revista importancia con relación a la localidad en que haya de realizarse y en el que resulte demostrada la necesidad de su ejecución precisamente en los terrenos de referencia y la negativa de los propietarios de estos terrenos a venderlos a un precio razonable a juicio del Instituto.

Para la declaración a que hace referencia el párrafo anterior será necesario que en el oportuno expediente se hayan tenido en cuenta los planes de urbanización en trámite o el informe de la Comisión municipal correspondiente.

Artículo cuadragésimo.—El justiprecio de cada finca lo realizará un perito de cada parte y otro designado por el Ministro; cada uno razonará su parecer, pero todos en un solo documento, que suscribirán los tres.

Artículo cuadragésimo-primer.—Para el nombramiento de peritos se concederá a todos los propietarios interesados el plazo común de quince días. La parte que no nombre al suyo en este plazo se entenderá que acepta el justiprecio hecho por los otros dos de común acuerdo. Si las dos partes contratantes renuncian al nombramiento de perito, será firme el precio que fijase el del Instituto.

Cada parte pagará los honora-

rios de su perito. Los del nombrado por el Instituto los pagará el concesionario del proyecto.

Artículo cuadragésimo-segundo.—Para la tasación habrá de tenerse en cuenta el valor con que las fincas aparezcan catastradas y, en su caso, el que se les haya asignado por el Ayuntamiento para la exacción del arbitrio de solares en los cinco últimos años, las rentas que hayan producido en el mismo período y el valor actual de las fincas análogas por su clase y situación dentro del mismo municipio; pero no se estimará el aumento de valor que pudieran experimentar las fincas a consecuencia del proyecto ni las mejoras que los dueños hicieren en ellas después de declarada la necesidad de su ocupación.

Los peritos deberán emitir su informe en el plazo máximo de un mes.

Artículo cuadragésimo-tercero.—Si hubiera conformidad entre los peritos, se aprobará el justiprecio hecho por ellos. Si no la hubiera, el Ministro, previo informe del Instituto, en resolución motivada, fijará dentro de los quince días siguientes el precio que haya de abonarse a cada uno de los propietarios expropiados.

Artículo cuadragésimo-cuarto.—Al resolver el Ministro sobre el justiprecio de cada finca, señalará la fianza que el concesionario haya de consignar para responder de que las obras comenzarán en el plazo señalado en la aprobación. Esta fianza consistirá en el diez por ciento del valor asignado a los terrenos; se constituirá en metálico o fondos públicos y se depositará en el establecimiento que se designe a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda.

Si las obras no se comenzaran en el plazo concedido, esta fianza se entregará al propio expropiado, o si fueran varios, a prorrata entre ellos en razón del valor de sus respectivos terrenos, devolviéndolos a su antiguo propietario.

Artículo cuadragésimo-quinto.—Si el precio señalado fuera inferior al consignado en el proyecto, se revisará el expediente, para introducir en él las modificaciones consiguientes.

Si fuera superior, se requerirá al concesionario para que manifieste si lo acepta, y, en caso afirmativo,

se revisará el proyecto, para adaptarlo a los nuevos precios.

Si el Instituto estimara que el nuevo precio impedía que se sostuviera la aprobación provisional del proyecto, o el concesionario renunciase a sus derechos, se propondrá al Ministro la anulación de la Orden ministerial sobre concesión de beneficio de expropiación forzosa, y luego que ésta sea anulada, se anulará también la aprobación provisional del proyecto.

Los trámites a que se refiere este artículo no podrán exceder del plazo de dos meses.

Artículo cuadragésimosexto.—La concesión del beneficio de expropiación forzosa es de carácter discrecional, y contra ella no se admitirá recurso alguno.

Contra la declaración ministerial fijando el justiprecio de las mismas procederá el recurso contencioso-administrativo.

Artículo cuadragésimoséptimo.—En todo lo que no se oponga a las prescripciones de la Ley de viviendas protegidas se aplicarán las disposiciones vigentes sobre expropiación forzosa.

CAPITULO IX

De los planes y proyectos

Artículo cuarenta y cinco.—El Instituto Nacional de la Vivienda formulará el plan general y los planes comarcales de construcción de núcleos de viviendas, contando para ello con la colaboración que le presten a través de sus Delegaciones comarcales, las corporaciones y entidades constructoras, la elaboración de dichos planes se hará técnicamente, atendiendo, en primer término, a las necesidades nacionales más apremiantes de colonización interior, a los problemas de la vivienda rural y de urbanización de las ciudades.

Artículo cuarenta y seis.—Las solicitudes al catastro de las viviendas protegidas tendrán de someterse a la aprobación provisional del Instituto.

Solamente podrá solicitar esta aprobación, los terrenos de los terrenos que tengan inscrita su dominio en el Registro de la Propiedad o los que, por la misma inscripción a su favor un compromiso de venta firmado por tales propietarios, a excepción de, caso del artículo 53 o los

que tengan un derecho de superficie o arrendamiento de terrenos municipales por un plazo mayor de cincuenta años, o los que insten a su favor la concesión del beneficio de expropiación forzosa sobre determinados terrenos.

En casos excepcionales y tratándose de municipios rurales, podrán aceptarse terrenos que sólo aparezcan inscritos en el Registro de la Propiedad por informaciones posesorias, con el compromiso de convertir la inscripción de la posesión en dominio.

Artículo quincuagésimo.—Los solicitantes dirigirán una instancia al Instituto en la que se determine el emplazamiento de los terrenos; las viviendas que traten de construir; los beneficios que soliciten de los comprendidos en el artículo 20; el precio estimativo que se asigne a los terrenos y a cada una de las viviendas, con las condiciones para su venta, plazos, cuotas de amortización e intereses o, si se proponen cederlas a censo, las condiciones en que éstas habrán de construirse; las reglas para adjudicación de viviendas, indicando la clase de usuarios prevista y su modo de selección y renta de cada cuarto en las viviendas que se construyan para darlos en alquiler; las obras de urbanización que se realizarán y los servicios que se instalarán y el plazo en que se comprometen a realizar la construcción de todo el proyecto o de las partes en que se divide.

A la instancia se acompañarán los siguientes documentos:

1.º El que acredite la personalidad del peticionario si no actuara por cuenta propia.

2.º Los estatutos sociales, en el caso en que se trate de empresas, sociedades benéficas de construcción, cajas de ahorros, cooperativas de edificación u otra clase de sociedades.

3.º Lista de la Junta directiva si se trata de sociedades benéficas de construcción, y esta misma lista y la de socios si se trata de una cooperativa.

4.º Título de propiedad de los terrenos y su inscripción en el Registro de la Propiedad, o el contrato de compromiso de venta del terreno suscrito por el propietario del mismo, acompañado de una certificación del Registro de la Propiedad

relativa a la inscripción de dichos terrenos, o la solicitud de expropiación forzosa cuando se pida este beneficio.

5.º Anteproyecto por duplicado, suscrito por un técnico, que comprenda:

a) Plano de emplazamiento a escala de 1/2.000, con las curvas de nivel en la equidistancia conveniente a la naturaleza del terreno. Deberá venir acotado, orientado y con indicación de los propietarios colindantes, señalando su situación respecto del plan municipal existente o en proyecto de reforma o extensión.

b) Plantas, alzados y secciones de los diversos tipos de edificaciones proyectadas a escala 1/200 o tipos de viviendas escogidos entre los modelos que ofrezca el Instituto.

c) Memoria descriptiva que comprenda:

1.º Descripción del terreno, con la expresión de sus condiciones en relación con las exigidas en las Ordenanzas comarcales.

Segundo. Relación de sus condiciones económicas, según los datos del artículo 42.

Tercero. Expresión de los tipos que proyecta en cada terreno.

Cuarto. Memoria descriptiva de los edificios y obras de urbanización.

d) Presupuesto aproximado de las construcciones (por metro cuadrado) y obras y servicios de urbanización.

Artículo quincuagésimoprimer.—Cuando el proyecto se refiera a un grupo de casas o barriadas, la documentación comprenderá, además, los planos correspondientes a las obras de urbanización a escala mínima de 1/2.000 para los anteproyectos, y 1/200 para los proyectos, con representación de todos los servicios y los perfiles y planos de las redes de distribución o evacuación correspondientes.

Artículo quincuagésimosegundo.—Cuando se trate de los pisos aislados a que se refiere el artículo séptimo, los documentos enumerados en el cincuenta se limitarán a estos pisos, con las indicaciones referentes a las casas de que formen parte, que puedan dar idea cabal del conjunto de las construcciones.

Artículo quincuagésimotercero.—La aprobación de los terrenos se

hará al mismo tiempo que la general del proyecto de construcción. sin embargo, cuando se trate de grandes proyectos, podrá el Instituto resolver previamente sobre la aprobación y valoración de los terrenos. Para solicitar ésta aprobación se presentará una Memoria que dé idea del proyecto de construcción y se acompañarán los documentos exigidos en los números uno, dos, tres y cuatro del artículo cincuenta, y, por duplicado, los planos a escala 1/2,000, con curva de nivel de los terrenos y la Memoria de sus condiciones higiénicas y económicas.

Artículo quincuagésimocuarto.— Los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento que quieran construir viviendas protegidas, podrán elegir, mediante concurso, los anteproyectos que hayan de presentar al Instituto o adaptar los tipos de construcciones aprobadas oficialmente por el Instituto, el cual los pondrá a su disposición.

Artículo quincuagésimoquinto.— El Instituto examinará el anteproyecto, y si lo encuentra aceptable en su aspecto técnico y sanitario, lo comunicará al solicitante, dentro de los treinta días de presentada la instancia, marcándole plazo con arreglo a la importancia del mismo para el desarrollo y presentación del proyecto definitivo, que cumplirá lo que previene este Reglamento y las Ordenanzas del Instituto.

En los casos de construcciones de gran importancia, las Corporaciones locales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento podrán convocar, previa autorización del Instituto, el concurso de anteproyectos a que se refiere el artículo once de la Ley. Sobre este proyecto definitivo recaerá el acuerdo de aprobación provisional junto con el de licencia de construcción o subasta.

Artículo quincuagésimosexto.— Esta resolución de aprobación provisional abarcará los preceptos siguientes: aprobación de los Estatutos y Reglamentos de las Sociedades constructoras, si no contaran ya con ella; aprobación de los terrenos y su valoración; aportación de las obras de urbanización e instalación de servicios y su importe; aprobación de los distintos tipos de viviendas que se proyecten o sola-

mente de los pisos a que se refiere el artículo séptimo y de los edificios a los que alude el artículo octavo; el precio que se asigne a cada una de las viviendas que hayan de venderse o a cada uno de sus pisos si éstos hubieran de enajenarse por separado; la cuantía y el número de las cuotas anuales de capital e intereses, si se hubiera de dar en amortización; las condiciones del censo que, en su caso, haya de constituirse; el alquiler mensual de cada cuarto y fianza que puede exigirse; las reglas para la adjudicación de las viviendas y el plazo en el cual se ha de realizar la ejecución de todo proyecto o de cada una de las partes en que se divida. También se determinarán los beneficios que se concedan de los señalados en el artículo veinte.

Artículo quincuagésimoséptimo.— Al fijar el precio de cada casa, a los efectos de fijar la cuota de amortización, se acumulará al importe de su construcción, el valor de su solar y la parte alícuota del de los terrenos de uso común y de las obras de urbanización y de instalación de los servicios generales. Al determinar los alquileres, se tendrá en cuenta, además del valor asignado a la casa, los gastos de guardería o portería, consumo de agua, luz y demás servicios y los que deban calcularse para huecos y reparos, sin cargar nada por la parte de contribuciones, impuestos y arbitrios.

Artículo quincuagésimoctavo.— Cuando, a tenor del artículo sesenta y uno, las obras hubieran de ejecutarse por subasta, luego que éstas se verifiquen, se introducirán en los precios y alquileres fijados con la aprobación provisional de los proyectos, las modificaciones consiguientes a las alteraciones que haya tenido el coste-presupuesto.

Artículo quincuagésimonoveno.— El constructor que solamente contara con un compromiso de venta de los terrenos afectos al proyecto según el artículo cuarenta y nueve, tendrá que acreditar en el expediente, antes de comenzar las obras, que ya ha adquirido en propiedad los terrenos y tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad.

Artículo sexagésimo.— La aprobación de proyectos tendrá siempre carácter discrecional, y contra ella

no se da más recurso que el de súplica ante el mismo Instituto, que habrá de interponerse en término de treinta días, contados desde el siguiente de la notificación.

CAPÍTULO X

Ejecución de las obras

Artículo sexagésimoprimer.— Los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento no podrán nunca ejecutar estas obras por administración, sino que lo harán por contrata, adjudicándolas por subasta, que puede ser restringida en casos especiales. En estos casos los proponentes presentarán dos sobres cerrados, uno que contenga las referencias técnicas y económicas del concurrente, y otro conteniendo la propuesta económica para la obra. Se abrirán primeramente los sobres de las referencias y se escogerán las propuestas que ofrezcan las debidas garantías de solvencia, con informe razonado que deberá someterse a la aprobación del Director del Instituto. Los sobres que contengan las propuestas económicas de concurrentes no escogidos, se destruirán ante Notario, abriéndose inmediatamente ante él las propuestas económicas de los seleccionados y adjudicando la obra a la más económica.

Se exceptúa de esta obligación de acudir a la subasta a los pequeños Municipios rurales, cuando la prestación personal ofrecida represente más del 25 por 100 del valor de la obra.

El Instituto sacará a subasta la construcción de los proyectos aprobados cuyos solicitantes sean Empresas que construyan viviendas para su personal, Sociedades constructoras de carácter benéfico y Cajas de Ahorros, pudiendo tomar parte estas mismas entidades y gozando del derecho de tanteo respecto de la ejecución de su propia obra, así como del de vitilar la ejecución cuando hubiera sido adjudicada a otro.

Los particulares y las Sociedades cooperativas de edificación podrán ejecutar las obras por sí mismos, bajo la vigilancia del Instituto.

Artículo sexagésimosegundo.— Las fianzas de obras y concursos, tanto previas como definitivas, se depositarán en las Delegaciones de

Hacienda, en la cuenta especial de Tesorería del Instituto Nacional de la Vivienda y a disposición del mismo, observándose en el resto de la tramitación de la subasta las formalidades usuales en la contratación de obras públicas.

Artículo sexagésimotercero.—El Instituto, por medio de sus funcionarios técnicos, por sus delegaciones comarcales o por los Inspectores que designe, ejercerá una eficaz inspección para asegurarse de la buena ejecución de las obras conforme a los proyectos.

Se procurará que todas las inspecciones relativas a un mismo proyecto, las lleve a cabo la misma persona, para poder exigirle responsabilidad en el caso de que se descubran defectos de importancia en la ejecución de las obras.

Las casas constructoras vendrán obligadas a facilitar a los Inspectores cuantos datos soliciten éstos, siendo por su cuenta los análisis que se les exija de materiales y muestras.

CAPITULO XI

Calificación de las viviendas

Artículo sexagésimocuarto.—Terminada la ejecución del proyecto o de cada una de sus partes en que aquel se haya dividido con autorización del Instituto, este, si procede, hará la recepción de obra y otorgará a las viviendas la calificación definitiva de protegidas.

Artículo sexagésimoquinto.—De estas calificaciones definitivas se tomará razón en el Registro de la Propiedad, para que quede asegurada al Estado, Provincia o Municipio la devolución del importe de las exenciones tributarias y de arbitrios y el pago del interés legal de aquellas y de éstas, cuando se decretó la descalificación de las respectivas casas.

Artículo sexagésimosexto.—La denegación de la calificación definitiva habrá de ser motivada y solo podrá fundarse en que las obras no se hayan ajustado al proyecto en punto de importancia.

Artículo sexagésimoséptimo.—Contra esta denegación podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, pero partiendo de los términos en que este concedida la aprobación del proyecto, que se considerará irrevocable.

Artículo sexagésimoctavo.—En ningún caso podrá establecerse la vinculación de las casas acogidas a los beneficios de la Ley de 19 de abril de 1939.

El orden sucesorio en ella será establecido por el Derecho Civil para la sucesión testada o intestada.

Artículo sexagésimonoveno.—Las casas construidas con arreglo a las prescripciones de este Reglamento, no serán inembargables; pero el que obtenga a su favor un mandamiento de embargo o, en su día, la adjudicación de la casa, seguirá sujeto a las mismas limitaciones y restricciones del anterior propietario.

Artículo septuagésimo.—La duración del régimen de casas protegidas establecida en este Reglamento durará veinte años, contados desde la calificación definitiva de las viviendas. Pasado este plazo, dejarán de disfrutar las bonificaciones tributarias y entrarán en el régimen tributario común y en las prescripciones ordinarias del Derecho Civil, en cuanto a la libre disposición del derecho dominical. Sin embargo, durante el período de amortización de los anticipos sin interés, cuando, según el artículo treinta y dos, exceda de dichos veinte años, subsistirán las restricciones que impone este Reglamento en cuanto a la venta y alquiler de las casas.

Artículo septuagésimoprimer.—Los propietarios que antes de terminar los veinte años no quisieran seguir sometidos por más tiempo a las limitaciones que impone este régimen, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus casas, a condición de reintegrar al Estado, Provincia o Municipio el importe de las bonificaciones tributarias disfrutadas (a la excepción de la territorial), y de las primas a la construcción recibidas e intereses legales de todo ello.

Si las casas cuya descalificación se solicite hubieran obtenido préstamo a interés reducido, se habrá de devolver a las entidades que hubieran concedido los préstamos la diferencia entre el interés estipulado y el interés legal durante los años transcurridos.

Artículo septuagésimosegundo.—Si se solicitara la descalificación después de transcurridos los veinte años, solamente habrá de de-

volver los anticipos y primas recibidos que se hallaren sin reintegrar.

CAPITULO XII

Uso de las viviendas

Artículo septuagésimotercero.—Las viviendas protegidas podrá el constructor darlas en alquiler, cedérlas gratuitamente o a censo y venderse al contado o a plazos.

También se podrá enajenar por separado los distintos pisos de una casa. Será preferido el sistema que permita a los usuarios el acceso a la propiedad de sus viviendas mediante el pago de cuotas de amortización, siempre que altas razones no se opongan a ello.

Artículo septuagésimocuarto.—No se podrá habitar ninguna casa protegida hasta que haya obtenido la calificación definitiva y haya sido asegurada contra incendios.

Artículo septuagésimoquinto.—Mientras las viviendas cedidas en propiedad estén sujetas al régimen establecido en este Reglamento, no podrán ser enajenadas sin expresa autorización del Instituto. El precio de venta no podrá exceder del consignado en la calificación.

Artículo septuagésimosexto.—Mientras las viviendas dadas en alquiler estén sujetas al régimen establecido en este Reglamento, no se podrán subarrendar, ni se podrán aumentar los alquileres señalados en la calificación.

Artículo septuagésimoséptimo.—Para ser adjudicatario de una casa en propiedad, hace falta ser español, mayor de edad y dedicarse a un oficio, empleo o profesión liberal o ser pensionista del Estado.

Artículo septuagésimoctavo.—Para ser inquilino basta con haber cumplido la edad de dieciocho años, si se reúnen las otras dos circunstancias.

Artículo septuagésimonoveno.—Cuando el Instituto, los Municipios, las Diputaciones provinciales, los Sindicatos, las Organizaciones del Movimiento y las Sociedades benéficas de construcción y Cajas de Ahorro posean casas que hayan de darse en alquiler, tendrán que dar preferencia a los solicitantes que tengan mayor número de hijos, siempre que no exceda a la capacidad higiénica de la vivienda solicitada, y se tendrá en cuenta la

cuantía de los ingresos del solicitante.

Artículo octogésimo.—Los propietarios de las casas protegidas vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, y cuidar de su policía e higiene, quedando sometidas a la vigilancia superior del Instituto, el cual podrá hacer, si fuera preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de ellos, atendiendo los propietarios, en todo ello, a las Ordenanzas del Instituto.

Artículo octogésimoprimer.—Los propietarios de las casas que formen una barriada protegida, o de los distintos pisos de una casa, vienen obligados a nombrar un vecedor encargado de todo lo referente a urbanización, agua, alumbrado y demás servicios comunes.

Sus acuerdos, relativos al cumplimiento de las Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda y las municipales, serán obligatorios, y los que se refieran a los demás extremos de su misión, lo serán también en el caso de estar conformes la mayoría de los propietarios.

CAPITULO XIII

Régimen excepcional

Artículo octogésimosegundo.—En los casos excepcionales en que el Instituto emprenda por sí mismo la construcción de viviendas, existirá previamente a los que hayan de ser sus concesionarios, además de la entrega del terreno, el adelanto del 30 por 100 del importe del presupuesto de las obras. En estas casas, el Instituto conservará la propiedad de las casas hasta que se amortizara todo su valor.

El Instituto podrá acudir a este procedimiento cuando se trate de urgencias graves y apremiantes y de falta de otra iniciativa. El acuerdo requerirá la conformidad del Consejo asesor, y habrá de merecer la aprobación del Ministerio.

CAPITULO XIV

Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo octogésimotercero.—El Instituto Nacional de la Vivienda dependerá directamente del Ministerio de Trabajo, al cual corresponde formular su política y vigilar la marcha de sus servicios.

Artículo octogésimocuarto.—Al frente de los servicios del Instituto habrá un Director, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro.

Artículo octogésimoquinto.—Habrá asimismo un Consejo asesor, formado por los siguientes Vocales:

Tres, nombrados libremente por el Ministro, entre personas competentes: uno, en representación de las Corporaciones locales; otro, de los Sindicatos; otro, designado por Falange Española Tradicionalista y de las J. O. N. S.; otro, por las Instituciones de Previsión y Cajas de Ahorros, y el Fiscal general de la Vivienda.

La designación y el cese de estos Vocales se hará por Orden ministerial.

La duración normal del cargo de Consejero será de tres años. Al finalizar el primer trienio, cesarán en su cargo tres Vocales, determinados por sorteo, y al terminar el segundo, los otros cuatro.

Artículo octogésimosexto.—El Consejo será presidido por el Ministro o, en virtud de delegación suya, por el Subsecretario o por el Director del Instituto.

Artículo octogésimoseptimo.—Será Secretario del Consejo la persona que el Ministro designe. Tendrá categoría de Jefe de Administración, y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

Artículo octogésimooctavo.—El Director tendrá la categoría de Jefe superior de Administración, ostentará la representación del organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma; desempeñará las funciones de Ordenador de pagos, y nombrará al personal, previa propuesta aprobada por el Ministro, y lo separará por justa causa mediante instrucción de expediente. Será el Jefe superior de los servicios, y tendrá la condición de Vicepresidente del Consejo.

El Director del Instituto mantendrá directa relación y comunicación con el Ministro de Trabajo, y tendrá la plenitud de poderes y responsabilidad que corresponde a sus atribuciones dentro de la Institución.

El Director podrá oír al Consejo asesor en todos los asuntos a que se refiere el artículo siguiente, y preceptivamente habrá de oírlo en los apartados uno al siete inclusivos

y en los números diecinueve, veinticinco y veintiseis. En caso de discrepancia entre el Director y la mayoría del Consejo, éste puede acudir al Ministro, el cual resolverá.

El Consejo se reunirá siempre que sea convocado por el Ministro y por el Director, o a instancia de la mayoría de sus miembros.

Artículo octogésimonoveno.—Corresponde al Instituto:

Primero. Dictar Ordenanzas generales sobre la construcción de viviendas protegidas, señalando las condiciones higiénicas, técnicas y económicas de las mismas, que sirvan de base para las que más adelante se dicten para distintas comarcas.

Segundo. Formular los planes generales de construcción, atendiendo a las necesidades de la colonización interior del país y la gravedad y urgencia que presente el problema en las diversas comarcas y a las exigencias del urbanismo.

Tercero. Formular los planes comarcales de obras, tomando por base los estudios de sus Delegaciones sobre los proyectos que traten de realizar las Corporaciones locales y sindicatos y las demás entidades constructoras.

Cuarto. Hacer manifiesto una distribución por provincias de las cantidades disponibles para los anticipos a largo plazo sin interés y los préstamos a la construcción, señalando en cada disposición su destinación a subsidio de la vivienda urbana y de la vivienda rural.

Quinto. Promover, en cada comarca, los tipos de vivienda que puedan servir de modelo, con el fin de que sirvan como ejemplo para el obrero, artesano, etc., y proporcionar gratuitamente planos y modelos de las mismas.

Seis. Mantener, por el Instituto, un censo de las viviendas protegidas, y publicar los resultados de dicho censo.

Siete. Establecer el sistema de arrendamiento.

Ocho. Fijar el valor máximo de las casas y el límite máximo de los alquileres que puedan ser autorizados en cada una de las localidades en que se proyecta la construcción de viviendas.

Nueve. El importe de la compra de una vivienda no podrá exceder en ningún caso de 30,000 pesetas.

Diez. Aprobar los terrenos

edificables y los proyectos de construcción; dar las calificaciones definitivas de viviendas protegidas y conceder, en su caso, las descalificaciones voluntarias.

Noveno. Conceder las desvinculaciones procedentes de las viviendas familiares construidas con arreglo a la legislación anterior.

Décimo. Autorizar las obras de urbanización y de instalación de los servicios complementarios de barriadas o grupos de viviendas protegidas.

Undécimo. Intervenir cerca de las Cajas de Ahorros, Instituto Nacional de Previsión y sus Cajas colaboradoras y otras entidades de crédito a fin de concertar las condiciones generales de los préstamos que hayan de entregar a los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento para la construcción de viviendas protegidas.

Dodécimo. Conceder los anticipos a largo plazo y sin interés para la construcción, y estipular con los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento los correspondientes contratos y las hipotecas para garantía de su cumplimiento.

Décimotercero. Informar al Ministerio sobre la expropiación forzosa de los terrenos.

Décimocuarto. Adjudicar las primeras a la construcción.

Décimoquinto. Redactar las bases de los concursos de anteproyectos y aprobar los pliegos de condiciones por los que se hayan de regir las subastas o concursos a que se refiere el capítulo undécimo.

Décimosexto. Sacar a concurso o sujeción a la ejecución de las obras correspondientes a los proyectos aprobados por el Instituto y las Empresas que construyan para sus obreros, Sociedades de construcción y Cajas de ahorro.

Décimoséptimo. Establecer e autorizar para la tipificación de terrenos y elementos de construcción y de maquinaria, y celebrar las licitaciones para su adquisición.

Décimoctavo. Ejercer la necesaria supervisión de la ejecución de los proyectos aprobados.

Décimonoveno. Aprobar los presupuestos y cuentas anuales del Instituto y la Memoria que hayan de ser elevados al Ministro.

Vigésimo. Vigilar el aprovechamiento y la conservación de las viviendas.

Vigésimoprimer. Imponer las sanciones que este Reglamento determina a los infractores de la legislación sobre viviendas protegidas y decretar las descalificaciones forzosas.

Vigésimosegundo. Dictar reglas generales sobre la aplicación del 70 por 100 del importe de las fianzas de los inquilinos a la construcción de viviendas protegidas.

Vigésimotercero. Dirigir la propaganda para el fomento de estas viviendas.

Vigésimocuarto. Informar al Ministro siempre que se le requiera para ello.

Vigésimoquinto. Proponer las reformas que crea convenientes en la legislación sobre viviendas protegidas.

Vigésimosexto. Redactar el Reglamento de régimen interior.

Vigésimoséptimo. Ejercer todas las facultades que antes correspondían al Consejo de Trabajo y al Patronato de Política Social Inmobiliaria sobre las viviendas construidas con arreglo a la legislación anterior.

Vigésimoctavo. Revisar, en casos excepcionales, los préstamos, subvenciones y demás beneficios concedidos con arreglo a la legislación anterior.

CAPITULO XV

Medios económicos del Instituto

Artículo nonagésimo. Los medios económicos con que contará el Instituto son los siguientes:

Primero. Las subvenciones anuales que en sus presupuestos consigne el Estado y aquellas que pueda recibir de los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Sindicatos, Sociedades y particulares.

Segundo. Los bienes, derechos e ingresos con que contaba el disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria y las rentas de los bienes propios del Instituto e ingresos de sus servicios.

Tercero. La cuarta parte del recargo de una décima en las contribuciones territoriales e industriales, autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935, que podrá ser impuesto con carácter obligatorio. Este ingreso habrá de invertirse pre-

cisamente en las provincias de donde proceda.

Cuarto. El 70 por 100 del importe total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto.

Quinto. Los demás que determine en su día el Gobierno, en vista

Artículo nonagésimoprimer.— Instituto y del resultado de su labor.

Artículo nonagésimoprimer. Toda fianza exigida a los arrendatarios de locales, contadores de luz, agua y gas y aparatos telefónicos y a los usuarios de suministros de servicios que respondan del cuidado y conservación de la cosa arrendada o del pago del precio del arrendamiento o del servicio utilizado, deberá constituirse, en su totalidad, en el papel timbrado que se creará con la denominación de «Papel de fianzas».

Este papel será emitido por el Estado español y tendrá igual consideración a todos los efectos administrativos y judiciales, que los demás comprendidos en la vigente Ley del Timbre. En los casos de grandes empresas y propiedades urbanas, de elevada rentabilidad, podrán acogerse a un régimen especial concertado con el Instituto.

Artículo nonagésimosegundo.— La obligación enunciada en el artículo anterior alcanza las fianzas ya constituidas en esta fecha, que se hallen en poder de los propietarios, administradores, representantes o empresas, y a las que en lo sucesivo se exijan con motivo de la celebración o modificación de los contratos de arrendamiento, de suministro o de servicio, hallándose expresamente comprendidas en esta obligación las impuestas a los arrendatarios o usuarios, como consecuencia de contratos de inquilinato, de suministro de agua, fluido eléctrico, gas y utilización de servicio telefónico. Igualmente se hace extensiva a las correspondientes a contratos por servicios de agua, calefacción, ascensor y demás análogos, celebrados o que se celebren como complemento a los de arrendamiento de vivienda.

Artículo nonagesimotercero.— Será objeto de reglamentación por oportunos disposiciones legislativas la forma en que han de constituirse estas fianzas; los planos de adquisición y diligenciación del pa-

pel de fianzas, la modificación que éstas han de sufrir, en relación con la que pueda experimentar el contrato principal, las modalidades que esta fianza pueda revestir en los casos de tratarse de empresas suministradoras de servicios de gran importancia y extensión; el procedimiento para la devolución de la fianza y para la resolución de las cuestiones que puedan suscitarse con motivo de las responsabilidades en que el usuario o arrendatario hayan podido incurrir las sanciones que se aplicarán a los infractores de esta obligación y la forma en que habrá de montarse el servicio de inspección para conseguir su más puntual cumplimiento.

CAPITULO XVI

Regimen administrativo

Artículo nonagésimocuarto.—El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar y arrendar, hipotecar y administrar sus bienes y, en general, para contratar, sobre todo, lo relativo a viviendas protegidas.

Los bienes y derechos del Instituto se estimarán patrimonio del Estado.

Administará su patrimonio con autonomía por medio de sus funcionarios, pero moviéndose siempre dentro del presupuesto de gastos e ingresos que hubiere aprobado para el año en Consejo de Ministros, reflejándose el resultado del mismo en el Presupuesto general del Estado.

Artículo nonagésimoquinto.—A nombre del Instituto se abrirá una cuenta especial de Tesorería, en la que figurará necesariamente todo el efectivo de que se dispusiere y, en la cual se ingresarán trimestralmente, las consignaciones que figuren en los presupuestos del Estado. Los créditos no intervenidos en el presupuesto entrarán a formar parte del patrimonio del Instituto.

Artículo nonagésimosexto.—Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante del Servicio Nacional de Intervención que actuará de Interventor delegado de este Instituto.

Artículo nonagésimoséptimo.—Se presentará al Ministro de Trabajo en el primer trimestre de cada año una Memoria relativa a la actuación del Instituto en el ejercicio anterior, seguida del balance de sus bienes y derechos y del resumen de sus ingresos y gastos, con inclusión de sueldos y material.

Artículo nonagésimoctavo.—El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos, de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el estatuto de recaudación de diecinueve de diciembre de mil novecientos veintiocho y el Real Decreto de primero de febrero de mil novecientos treinta y uno, entendiéndose que queda vencido el préstamo a que alude el artículo segundo del Real Decreto mencionado en cuanto el deudor tenga en descubierto el importe de una cuota trimestral de amortización no satisfecha dentro de los quince días siguientes al del vencimiento, devengado durante los días que transcurra entre el del vencimiento y la fecha del pago, que no podrá exceder del quince el interés de demora de cinco por ciento sobre capital e intereses.

CAPITULO XVII

Delegaciones Comarcales

Artículo nonagésimonoveno.—El Instituto, por acuerdo de su Consejo, podrá establecer Delegaciones comarcales con las funciones informativas de inspección que al establecerlas se les confiera y, en especial, las siguientes:

Primero. Informar a la Dirección de las características que presenta el problema de la vivienda dentro de su demarcación.

Segundo. Proponer los planes comarcales de obras en colaboración con los planes o proyectos de las corporaciones locales, sindicatos y organizaciones del Movimiento, comprendidas en su territorio.

Tercero. Estudiar los tipos de vivienda más adecuados al clima del país y a la situación económica de sus pobladores.

Cuarto. Dar exacto cumplimiento a las instrucciones del Instituto y desenvolver dentro de su ámbito propio las funciones que la Dirección les encomienda.

Quinto. Velar por la exacta ejecución de los proyectos aprobados,

denunciando al Instituto las anomalías que se adviertan y proponiendo las sanciones que estime pertinentes.

Sexto. Vigilar para que el uso de las viviendas protegidas sea conforme con el espíritu que determinó su creación y para asegurar su más perfecta conservación.

Séptimo. Impulsar la propaganda de las viviendas protegidas y, en especial, procurar el acceso a ellas de las familias trabajadoras.

Artículo centésimo.—Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director, que se entenderá directamente con éste, y el número de funcionarios técnicos y administrativos estrictamente necesarios para realizar los trabajos de la Delegación.

Mientras estos trabajos no sean permanentes, la atribución de los funcionarios tendrá el carácter de gratificación.

CAPITULO XVIII

De las sanciones

Artículo centésimoprimero.—Incurren en la falta de retención a quinientas pesetas los propietarios que cometen algunas de las siguientes faltas u otras de análoga importancia:

Primera. Dar principio a la construcción antes de que se les notifique la autorización del proyecto.

Segunda. Hacer el censo, darlo en censo, o publicar un censo o cualquier otro de que se les notifique la calificación definitiva.

Tercera. No tener expuesta en el portal de la casa colectiva el cartel de censo de los alquileres que se han de cobrar, o no tener el censo de alquileres que se han de cobrar, o no tener el censo de alquileres que se han de cobrar, o no tener el censo de alquileres que se han de cobrar.

Cuarta. No tener expuesta en el portal de la casa colectiva el cartel de censo de los alquileres que se han de cobrar, o no tener el censo de alquileres que se han de cobrar, o no tener el censo de alquileres que se han de cobrar.

Quinta. Atender los alquileres fijados por el Instituto sin perjuicio de devolver a los inquilinos lo ganado indebidamente.

Sexta. Dar en alquiler una casa que haya sido destinada para habitación de la familia o para estancia en propiedad o usufructo o viceversa.

Séptima. Ceder en propiedad o

alquiler a quienes no formen o hayan formado parte del personal de la empresa que haya construido las casas para sus obreros o empleados, sin perjuicio de la rescisión de los contratos.

Octava. Alterar las condiciones aprobadas para la venta de las casas si la alteración no fuera tan grave que llevase aparejada la descalificación.

Novena. Descuidar las obras de conservación de las fincas y su policía e higiene.

Décima. Obstruir el servicio de inspección oficial de las casas protegidas.

Artículo centésimosegundo.—Incurren en la multa de diez a quinientas pesetas los inquilinos que cometan alguna de las siguientes faltas u otras de análoga importancia:

Primera. Ocupar casas con mayor número de personas que las fijadas en la calificación.

Segunda. Subarrendar la vivienda tomada en alquiler.

Artículo centésimotercero.—Incurren en multas de cien a dos mil quinientas pesetas las entidades constructoras que, después de requeridas para ello, no envíen al Instituto los documentos señalados en el artículo diez y ocho y las que introduzcan en sus estatutos o reglamentos alguna modificación no autorizada expresamente por el Instituto, sin perjuicio de retirarse la aprobación de aquellas si insistiera en la modificación y esta no fuera admisible.

Artículo centésimocuarto.—Cuando las entidades constructoras en su actuación desnaturalizan el uso de la casa para los cuales fueron autorizadas por sus estatutos y reglamentos, se les retirará la facultad de actuar dentro del régimen de viviendas protegidas.

Artículo centésimoquinto.—Se rescinde la calificación definitiva de casa protegida en los casos siguientes:

Primero. Cuando se haya desnaturalizado el uso de la casa por su destino a vivienda.

Segundo. Cuando los terrenos destinados para parques públicos se dediquen a este fin.

Tercero. Cuando las capillas o estancias se dediquen a otros fines.

Cuarto. Cuando el propietario que sea a la vez usufructuario de

la casa sea contumaz en el abono de sus obligaciones de policía e higiene, y no mantenga la casa en buen estado de conservación, a pesar de los requerimientos de la inspección oficial de viviendas protegidas.

Quinto. Cuando se hayan cometido otras faltas graves análogas a las anteriores.

Artículo centésimosexto.—Estos expedientes de descalificación forzosa han de seguirse con audiencia de todos los que puedan sufrir perjuicios en sus derechos cuando se decreta la descalificación por el Instituto.

Artículo centésimoséptimo.—Contra la descalificación forzosa decretada por el Instituto podrán interponerse recursos ante el Ministerio de Trabajo, y contra la resolución de éste, el recurso contencioso-administrativo.

Artículo centésimooctavo.—La descalificación forzosa hecha por el Instituto lleva consigo la suspensión desde el primer momento de las bonificaciones tributarias.

Artículo centésimonoveno.—La descalificación que queda firme tendrá los siguientes efectos:

Primero. Privación definitiva de las bonificaciones tributarias.

Segundo. Obligación de devolver el importe de todas las bonificaciones de tribuciones, impuestos y arbitrios del Estado, Provincia o Municipio que se hubiesen disfrutado y de las primas de la construcción recibidas e intereses legales de todo ello, y si las casas hubiesen recibido préstamo a interés reducido, se habrá de devolver también a las entidades que hubieran concedido los préstamos y la diferencia entre el interés estipulado y el interés legal durante los años transcurridos.

CAPITULO XIX

Derogación de la legislación anterior

Artículo centésimodécimo.—Queda derogada la legislación sobre casas baratas, económicas y para funcionarios en cuanto se oponga a la dispuesta en la Ley de diez y nueve de abril de mil novecientos treinta y nueve o al sentido fundamental de la misma.

Los derechos y las acciones nacidos con anterioridad a la vigencia de esta Ley se regirán en cuan-

to a suspensión y duración por los preceptos de las respectivas disposiciones que estuvieran vigentes cuando se construyeron las casas.

El procedimiento para hacerlos efectivos se atemperará, en lo posible, a las prevenciones de aquella Ley y de este reglamento.

Artículo centésimoundécimo.—Las vinculaciones establecidas con arreglo a la legislación anterior, seguirán rigiéndose por los preceptos de la misma.

El Instituto, a petición del propietario, podrá decretar la desvinculación en los casos que estime muy justificados.

Esta resolución será siempre de carácter discrecional.

Artículo centésimoduodécimo.—Las casas construidas con arreglo al régimen legal anterior, que gocen del privilegio de la inembargabilidad seguirán disfrutándolo en los términos fijados en aquellas disposiciones legales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. La Junta Administradora Nacional de casas baratas y económicas creada por Decreto de trece de octubre de mil novecientos treinta y ocho, cesará en sus funciones y traspasará todos sus servicios al Instituto Nacional de la Vivienda, transfiriéndole asimismo sus recursos, bienes, derechos y asignaciones, así como los créditos y reembolsos pendientes. Del mismo modo quedarán reincorporadas al Instituto las demás obras similares existentes, sean de carácter nacional o local, mediante las actas de entrega y notas puestas en los expedientes para que conste el momento en que empieza la actuación del Instituto.

Segunda. El Instituto podrá, previo acuerdo del Consejo, revisar los préstamos, suspensiones y demás beneficios concedidos con arreglo a la legislación anterior.

Tercero. Hasta tanto que el Instituto Nacional de la Vivienda no formule sus planes generales de construcción, podrá el mismo Instituto autorizar la construcción de viviendas protegidas, siempre que responda a una necesidad y cuando el cumplimiento de las mismas no sea notoriamente perjudicial a los posibles planes de colonización interior o de urbanización en su caso.

a quienes hubieran fallecido formando parte de este personal y a los que hayan sido baja en él por otro concepto, si después se les repone en el empleo, cargo o función de que fueron separados.

Artículo tercero.—El personal en servicio del Ministerio del Aire a que se refiere esta disposición continuará en el percibo de sus devengos consignados en presupuesto de dicho Departamento y conservará las categorías que tenga reglamentariamente adquiridas, sin perjuicio de lo que se establece en el número cuatro del artículo primero.

Artículo cuarto.—Para determinar su situación, derechos, obligaciones y consideración, se dictará por el Ministerio del Aire el correspondiente Reglamento o disposición análoga en el plazo más breve posible.

Dada en El Pardo, a veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

LEY DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1944 por la que se concede una pensión extraordinaria a doña María de la Cuesta y Rodríguez de Valcárcel,

El Comandante de Aviación don Gregorio Gómez Martín se distinguió con anterioridad al Movimiento Nacional por su acendrada fe en los principios que inspiraron aquél, así como por la colaboración decisiva en su preparación y triunfo en la plaza de Logroño. Iniciada la campaña, a pesar de la dolorosa enfermedad que padecía y de los consejos de sus Jefes para que se hospitalizara, fué uno de los oficiales que mayor número de servicios de vuelo realizó sobre el enemigo, poniendo siempre de manifiesto su valor y extraordinarias dotes de mando. Al regresar de uno de aquellos servicios sufrió un accidente de aviación que agravó aún más la enfermedad que le aquejaba, negándose a ser hospitalizado y a aceptar destinos sedentarios por no abandonar el mando de su escuadrilla, en el que continuó durante toda la campaña, falleciendo antes de transcurrir dos años de finalizada ésta como consecuencia de haber pospuesto el cuidado de su salud al supremo servicio de la Patria.

La abnegada conducta del que con tanto entusiasmo y lealtad sirvió a España, conceptuada por sus Jefes y compañeros como un vivo y constante ejemplo de las más altas virtudes militares, mereciendo por su destacada actuación ser ascendido por méritos de guerra al empleo de Comandante, le hacen acreedor a que su memoria sea exaltada concediendo a su viuda, doña María de la Cuesta y Rodríguez de Valcárcel, una pensión extraordinaria.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se concede a doña María de la Cuesta y Rodríguez de Valcárcel, viuda del Comandante de Aviación don Gregorio Gómez Martín, la pensión extraordinaria equivalente al sueldo de Comandante que aquél disfrutaba al ocurrir su fallecimiento; siendo abonable esta pensión a partir de la fecha de su concesión.

Artículo segundo.—El disfrute y cese de la misma se ajustará a los preceptos del vigente Estatuto de Clases pasivas.

Dada en El Pardo, a veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

LEY DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada «clase media».

Las actividades de la construcción constituyen en los núcleos urbanos de nuestro país uno de los factores que más influyen sobre los índices de paro. En las circunstancias actuales, su auge significa, además de atenuar aquel daño social, una contribución directa a la tarea reconstructora de los daños causados por la guerra liberadora, con la consiguiente creación de riqueza y un sensible alivio del problema de la vivienda. Estas razones son más que suficientes para que el Gobierno del nuevo Estado le preste señalada preferencia.

La realidad económico-social aconseja acometer con carácter inmediato todo lo que se refiere a la construcción de inmuebles, situándolo en vías de realización, asegurando, al propio tiempo, dentro de una marcha normal de obras, trabajos sucesivos en el desarrollo de las mismas, perfectamente compatible por las condiciones del tiempo en las sucesivas épocas del año, lo que socialmente es de gran importancia, ya que elevan al máximo el número de días de posibilidad de trabajo, acentuando, al propio tiempo, el sentido actual de reconstrucción de España.

En la presente disposición se recoge, al propio tiempo que la experiencia de otras anteriores, las innovaciones que aconseja la realidad. Constituye también un estímulo importante el no ser necesaria la creación de nuevos organismos, sino simplemente atribuir a los ya existentes, reorganizándolos, las facultades precisas para el desarrollo y ejecución de esta Ley.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

I

De las obras a realizar y sus características

Artículo primero.— Quienes en todo el territorio nacional y plazas de soberanía construyan inmuebles con destino a viviendas o realicen las reanudaciones y ampliaciones de obras que se determinan en el artículo siguiente, disfrutarán de los beneficios que más adelante se expresan.

Para gozar de tales beneficios será necesario que se solicite la autorización para ejecutar las obras en un plazo de doce meses, a contar de la entrada en vigor de la presente Ley, y que se terminen en el de treinta y seis meses, a contar desde la fecha en que se haya concedido dicha autorización, así como que las obras se realicen con sujeción a los preceptos y ordenanzas de cada localidad y a los requisitos especiales que establece la presente Ley.

Artículo segundo.— Los referidos beneficios serán concedidos en los casos siguientes, y las autorizaciones otorgadas por el orden de preferencia que se establece a continuación:

a) Edificación de viviendas sobre solares anteriormente ocupados por otras que hubieren quedado destruidas total o parcialmente.

b) Reanudación de obras paralizadas en fincas destinadas a viviendas.

c) Ampliación, tanto en altura como en superficie, de edificaciones existentes, siempre que su destino sea el de viviendas para renta y que se aumente el número de aquéllas.

Las viviendas adicionadas disfrutarán de los beneficios que esta Ley establece, con tal de que se cumplan los requisitos en ella determinados, independientemente de las rentas que produzcan y del fin a que se destinen las viviendas existentes antes de la ampliación.

d) Edificación de viviendas destinadas a favorecer el traslado de inquilinos de otros inmuebles enclavados en zonas insalubres o que hayan de adquirir mejora notable por nuevas construcciones.

e) Construcción de edificios de nueva planta con destino a viviendas sobre solares existentes.

Dentro de este orden se dará preferencia a las viviendas de menor sobre las de mayor renta.

Artículo tercero. Las viviendas de los inmuebles a que se refiere el artículo anterior quedarán clasificadas, en función de superficie útil, en los tres grupos siguientes:

Primer grupo.—Viviendas de más de ciento diez metros cuadrados de superficie útil.

Segundo grupo.—Viviendas con superficie útil superior a ochenta metros cuadrados, pero que no excedan de ciento diez metros cuadrados.

Tercer grupo.—Viviendas con superficie útil superior a sesenta metros cuadrados y no mayor de ochenta metros cuadrados.

Se entenderá por superficie útil la total de cada vivienda, con deducción de la ocupada por pasillos, tabiques, muros y voladizos exteriores no cubiertos.

Estas viviendas quedarán clasificadas en tres categorías, que serán de primera, segunda y tercera, en atención a las características de su construcción, tanto por la riqueza de los materiales utilizados, como por la perfección de las instalaciones y oficios que se empleen, y al modo como cumplan con las

exigencias de la vida en cada localidad. Las condiciones se harán constar en las Ordenanzas que a tal efecto se dicten.

II

Rentas máximas y beneficios

Artículo cuarto.—Las rentas máximas de las viviendas a que se refieren los distintos apartados del capítulo anterior se fijarán con arreglo al siguiente cuadro de rentas mensuales máximas:

SUPERFICIE	1.ª categoría	2.ª categoría	3.ª categoría
	Pesetas	Pesetas	Pesetas
De más de 110 m ² . útiles	500	400	300
De más de 80 m ² . a 110 m ² . útiles...	350	300	250
De más de 60 m ² . a 80 m ² . útiles ...	300	250	200

Las rentas que se consideran como base se refieren a Madrid, debiendo tomarse para las restantes provincias del territorio nacional y para las plazas de soberanía aquellas rentas que resulten de aplicar a la renta base el coeficiente que a tal efecto será dado en las Ordenanzas complementarias, las cuales fijarán el número de habitaciones, además de los servicios comprendidos dentro del importe de los alquileres para cada categoría.

Artículo quinto.—Los sótanos, plantas bajas y entresuelos de los inmuebles destinados a viviendas beneficiadas por esta Ley podrán utilizarse o alquilarse sin limitaciones de rentas y usos, ni necesidad de otras autorizaciones que las que establezcan las disposiciones generales y sobre inquilinato, así como las que preceptúen las Ordenanzas de cada localidad. Estas partes de las edificaciones no destinadas precisamente a viviendas de las características y rentas fijadas por los artículos anteriores no gozarán del beneficio de la reducción de la contribución urbana e impuestos municipales que se otorga por el artículo siguiente.

Artículo sexto.—Los inmuebles construidos de conformidad con lo expuesto anteriormente disfrutarán de los siguientes beneficios:

- a) No tendrán obligación de construir refugios.
- b) Reducción del noventa por ciento de las siguientes contribuciones y arbitrios durante veinte años; contribución urbana, impuesto de Derechos reales, Timbre del Estado y municipales en la transmisión de los terrenos adquiridos a partir de la promulgación de la presente Ley para construir sobre ellos los edificios beneficiados; impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos destinados al mismo fin; licencias y arbitrios municipales que graven la construcción, reforma y uso del inmueble; impuestos de Derechos reales, Utilidades y Timbre del Estado en todas las operaciones de constitución y cancelación de préstamos hipotecarios, cuyo importe en su totalidad se conceda e invierta en la construcción de edificios acogidos a la presente Ley; impuestos de Derechos reales y Timbre del Estado que graven la primera transmisión a título oneroso de las fincas acogidas a esta Ley y totalmente construidas en el plazo por ella señalado; impuestos de Derechos reales y Timbre del Estado en los contratos de ejecución de obra que se refieran a las fincas expresadas.

c) Concesión de premios a construcciones ejemplares y rápidas en la forma que determinen las Ordenanzas de esta Ley.

Artículo séptimo.—Salvo cuando el solar se hubiera expropiado con arreglo a lo dispuesto en los artículos noveno a doce de esta Ley, los beneficios de reducción tributaria podrán ser renunciados por el propietario del inmueble y en todo tiempo, pero esta renuncia llevará implícita el pago de las cantidades que proporcionalmente le hubieran correspondido de no haberse acogido a la citada reducción y no le facultará para modificar las condiciones contractuales que tuvieran con sus inquilinos.

Los inmuebles acogidos a esta Ley seguirán disfrutando de sus beneficios aun cuando una de sus viviendas fuera habitada por su dueño.

Artículo octavo.—Por las instituciones de Previsión y de Ahorro podrán concederse a los propietarios que construyan inmuebles acogidos a los beneficios de la presente Ley préstamos hasta un importe del sesenta por ciento del valor del solar y de las certificaciones de obras debidamente comprobadas que se presenten. Dichos préstamos gozarán de garantía hipotecaria y se amortizarán en periodos no superiores a cincuenta años, devengando el cuatro por ciento de interés anual.

Tendrán carácter preferente las inversiones que las citadas instituciones realicen, de acuerdo con lo prevenido en esta Ley, y podrán computarse dentro del sesenta por ciento destinado a la adquisición de títulos del Tesoro o de la Deuda, obligatoriamente establecido en la Ley de veintinueve de julio de mil novecientos cuarenta y tres, si el treinta por ciento señalado en la misma para las inversiones sociales resultare insuficiente.

III

Expropiaciones

Artículo noveno.—Cuando los propietarios de solares dejasen transcurrir los plazos señalados en la presente Ley sin iniciar la construcción o sin acogerse a los beneficios que otorga la misma, se podrá solicitar por un tercero la expropiación forzosa de aquéllos con el fin de construir en las condiciones establecidas por esta Ley.

Artículo décimo.—La petición de expropiación que formule un tercero deberá dirigirse al Ministro de Trabajo dentro del mes siguiente a la finalización de los plazos marcados en el artículo primero, y aquel Departamento podrá conceder el beneficio pretendido en casos excepcionales, y siempre previo informe del respectivo Ayuntamiento, sobre la base de que la construcción del inmueble se inicie en los sesenta días siguientes al de aquel en que el solar se ponga a disposición del solicitante, y a partir de dicha fecha se computará el plazo que señala dicho artículo primero para la terminación de las obras.

Artículo undécimo.—Las normas contenidas en los precedentes artículos serán únicamente de aplicación en las capitales de provincia y en los Municipios de más de veinticinco mil habitantes, y siempre que se trate de solares existentes en las zonas de interior o de ensanche urbanizado, si éste fuera realizado por cuenta y según planes del respectivo Ayuntamiento.

Artículo duodécimo.—La expropiación, en su caso, habrá de llevarse a cabo con sujeción al procedimiento señalado en la Ley de siete de octubre de mil novecientos treinta y nueve.

IV

Responsabilidades y sanciones

Artículo decimotercero.—El incumplimiento o falseamiento por parte de los constructores o propietarios de las prevenciones de esta Ley o sus disposiciones complementarias será sancionado con la pérdida de los beneficios que se establecen y con multa de cinco mil a cincuenta mil pesetas.

Dichas sanciones no autorizarán a elevar los tipos máximos de renta señalados ni para modificar ninguno de los servicios.

Asimismo serán sancionados con la multa de veinticinco mil a cien mil pesetas los propietarios de solares que se acogieran a la presente Ley y simularan el comienzo de las obras o trataran de especular con el beneficio concedido por la misma.

Artículo decimocuarto.—Cualquiera que sea la causa por la que se declare caducada una concesión que se otorgue al amparo de la presente Ley, llevará consigo el cese, con efecto retroactivo, en el disfrute de las reducciones de contribución y arbitrios, respondiendo las fincas de estas obligaciones y debiendo hacerse constar este extremo por los Notarios en los instrumentos públicos que autoricen, y por los Registradores de la Propiedad en cuantos asientos practiquen en los libros a su cargo.

Artículo decimoquinto.—El propietario de un solar que con el solo objeto de evitar su expropiación forzosa comience a edificar sobre el mismo, acogiéndose o no a los beneficios de esta Ley, y no termine sin causa justificada las obras en el plazo que señala el artículo primero, podrá ser sancionado con multa

de mil a cincuenta mil pesetas, independientemente de proseguir la expropiación de los terrenos de que se trate.

Artículo décimosexto.—El tercero que habiendo adquirido terrenos por el procedimiento de expropiación que esta Ley regula no los utilizará directamente para los fines en ella especificados o negociara con ellos en cualquier forma, será sancionado con multa de cinco mil a cien mil pesetas y pérdida de lo que hubiese pagado por los terrenos objeto de expropiación, que serán devueltos al propietario expropiado.

Artículo décimoséptimo.—Contra las resoluciones que en virtud de lo dispuesto en este capítulo dicte la Administración procederá el recurso contencioso-administrativo.

Disposiciones adicionales

Primera. La ejecución de la presente Ley se confiere al Ministerio de Trabajo por medio de sus organismos, correspondiendo la aplicación de sus normas generales a la Junta Interministerial de Obras para mitigar el paro obrero, y la inspección y vigilancia de las obras al Instituto Nacional de la Vivienda. La Junta Interministerial de Obras para mitigar el paro obrero, como organismo central, y las Juntas provinciales de Paro en las capitales de provincia, se organizarán en la siguiente forma:

a) La Junta Interministerial de Obras para mitigar el paro obrero se denominará Junta Nacional del Paro; estará presidida por el Ministro de Trabajo, y por su delegación, por el Subsecretario del Departamento, quien ejercerá la vicepresidencia, y quedará integrada por un representante de los siguientes organismos, dependientes de los Ministerios que asimismo se indica:

Primero. Ministerio de la Gobernación: dos Arquitectos de la Dirección General de Arquitectura, un representante de la Dirección General de Sanidad y otro de la Dirección General de Regiones Devastadas.

Segundo. Ministerio de Hacienda: un representante del Ministerio y un delegado de la Intervención General de la Administración del Estado.

Tercero. Ministerio de Obras Públicas: dos Ingenieros designados por el Departamento.

Cuarto. Ministerio de Industria y Comercio: un Ingeniero Industrial y otro de Minas, designados por el Departamento.

Quinto. Ministerio de Agricultura: un Ingeniero Agrónomo y otro de Montes, designados por el Ministerio.

Sexto. Ministerio de Trabajo: dos representantes designados por el Departamento, uno de los cuales ocupará la Secretaría General de la Junta; uno del Instituto Nacional de Previsión, uno del Instituto Social de la Marina y otro del Instituto Nacional de la Vivienda.

Séptimo. Secretaría General del Movimiento: un representante del Ministro Secretario general y dos de la Delegación Nacional de Sindicatos.

b) Las Juntas Provinciales del Paro quedarán constituidas en la siguiente forma:

Presidente, el Gobernador civil; Vicepresidente primero, el Presidente de la respectiva Diputación provincial; Vicepresidente segundo, el Delegado provincial de Trabajo. Vocales: el Alcalde o un Concejál del Ayuntamiento de la capital, un Arquitecto municipal y otro provincial, un representante del Instituto Nacional de la Vivienda, el Jefe provincial de Sanidad, un representante de la Delegación de Hacienda, el Ingeniero Jefe de Obras Públicas, el Ingeniero Jefe del Distrito forestal, el Ingeniero Jefe de Industria, el Ingeniero Jefe de Minas o el representante del Instituto Geológico y Minero, el Ingeniero Jefe de la Sección Agronómica y dos representantes de la Delegación provincial de Sindicatos. Será Secretario de la Junta provincial el de la Delegación de Trabajo o un Inspector de Trabajo, designados a propuesta del Delegado.

c) La Junta Nacional del Paro funcionará en régimen de Ponencias, que serán presididas por uno de los representantes del Ministerio de Trabajo, y estarán constituidas por los Delegados en las Juntas que, por razón del organismo de que ostenten la representación, guarden mayor analogía con la clase de obra que haya de realizarse.

d) Análogo sistema de Ponencias y normas de funcionamiento se seguirán en cuanto a las Juntas Provinciales del Paro, que habrán de oír, en cada caso, al Alcalde de la localidad donde la obra se vaya a efectuar.

Segunda. El Ministerio de Trabajo dictará, en el término de tres meses, las disposiciones que contengan las Ordenanzas comunes y particulares de los inmuebles a que se contrae la presente Ley.

Tercera. El expresado Departamento dictará también las disposiciones complementarias que exijan el desarrollo y ejecución de la misma, y el Ministerio de Hacienda las que considere necesarias para la solicitud de los beneficios tributarios y tramitación de los expedientes de reducción.

Cuarta. Se faculta al Ministerio de Trabajo para que, por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, pueda conceder nuevos plazos de vigencia de esta Ley hasta dos años más de los señalados en los artículos primero y décimo.

Quinta. Esta Ley comenzará a regir en la fecha que determinen las Ordenanzas de la misma.

Sexta. Quedan derogadas cuantas disposiciones legales se opongan a la presente Ley.

Dada en El Pardo, a veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

LEY DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1944 por la que se deroga la de 9 de septiembre de 1931 por la que fué creada la Caja Nacional del Paro, como consecuencia de lo dispuesto en el Decreto de 1.º de mayo de 1944, en el que se dispuso que los fondos de dicha Caja pasaran al Ministerio de Trabajo para destinarlos a repoblación forestal.

El Decreto-Ley de veinticinco de mayo de mil novecientos treinta y uno, elevado a rango de Ley en nueve de septiembre del mismo año, y sus disposiciones complementarias, crearon y regularon el funcionamiento de la Caja Nacional contra el Paro forzoso, organismo dependiente del Instituto Nacional de Previsión, cuya finalidad esencial era la de bonificar a las entidades que otorgaran a sus afiliados subsidios de desocupación.

No llegó a establecerse en España un Seguro de paro, sino el insuficiente régimen de subvenciones de que se deja hecho mérito, y que ha motivado una revisión total del sistema en busca de soluciones más eficaces.

Dispuesto por Decreto de primero de mayo de mil novecientos cuarenta y cuatro que los fondos de dicha Caja, que se hallaban inoperantes, se traspasaran al Ministerio de Trabajo para dedicarlos a fines de mitigación del paro, mediante la realización de trabajos de repoblación forestal, ha creado la anómala situación de la supervivencia de un organismo sin finalidad real.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se deroga la Ley de nueve de septiembre de mil novecientos treinta y uno, que ratificó el Decreto-Ley de veinticinco de mayo del mismo año, creando la Caja Nacional contra el Paro forzoso y la legislación complementaria derivada de dichos preceptos.

Artículo segundo.—Se faculta al Ministerio de Trabajo para dictar las disposiciones que exija el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

Dada en El Pardo, a veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

LEY DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1944 por la que declara aplicable la reducción tributaria establecida por el artículo 5.º de la de 19 de abril de 1939, al impuesto de «Plus-valía», en las adquisiciones de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas.

Han surgido dudas acerca de si la bonificación o reducción tributaria del noventa por ciento del total importe de las contribuciones, impuestos y arbitrios del Estado, Provincia o Municipio, que para las viviendas protegidas establecen el artículo quinto de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de la Vivienda de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve y el artículo veinticinco de su Reglamento de ocho de septiembre del mismo año, alcanza también al arbitrio de «Plus-valía» cuando se trate

JEFATURA DEL ESTADO

DECRETO-LEY de 19 de noviembre de 1948 por el que se modifica la Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre viviendas bonificadas.

En ejecución del plan encomendado a la Comisión Interministerial que, presidida por el Ministro de la Gobernación, ha estado encargada del estudio del problema relativo a la construcción de viviendas y a mitigar el paro, y siguiendo en sus líneas fundamentales los criterios que han venido exponiéndose en el seno de dicha Comisión, parece llegado el momento de concretar las reformas que conviene introducir en la Ley de veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro sobre construcción de viviendas bonificables, publicando un nuevo texto refundido de la misma, a fin de que pueda, efectivamente, servir con la mayor amplitud y eficacia posible a los importantes fines que le han sido asignados al tiempo de su promulgación.

Con este objeto no sólo se recogen en el presente Decreto-ley, habida cuenta de la urgencia de su promulgación, modificaciones en la clasificación de viviendas bonificables, según la superficie edificada y la clase de servicios e instalaciones, reduciendo a dos las tres categorías actuales, respondiendo, tanto por lo que respecta a este extremo, como al de la fijación de las rentas máximas de las viviendas, a la realidad económica financiera de esta hora, sino además se amplían los beneficios que pueden otorgarse con idéntica finalidad y se introduce a este efecto, para la mayor garantía y seguridad de cuantos constructores y propietarios se propongan acogerse a dichos beneficios, la importante novedad de que al propio tiempo que la calificación provisional de bonificable relativa a una obra, se otorguen total o parcialmente, a instancia de los propios interesados, los beneficios que a esta disposición se refiere, según un orden de prelación determinado por el mayor o menor interés de los inmuebles que pretenden construirse, desde el punto de vista económico-social, atendiendo tanto a la resolución del problema de la crisis de la vivienda, como a la necesidad de mitigar el paro obrero involuntario, a cuyo doble objeto tiende también la Orden del Ministerio de Trabajo de esta misma fecha sobre rendimientos mínimos de los trabajadores de la construcción, realizándose, asimismo, otra importante finalidad en el orden práctico: la de abreviar y simplificar la tramitación burocrática.

Al propio tiempo, con el presente Decreto-ley se persigue refundir una serie de disposiciones, en la actualidad dispersas, que han venido dictándose con posterioridad a la Ley de veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo primero.—Quienes en todo el territorio nacional y plazas de soberanía, ya sean particulares o entidades oficiales, se propongan construir inmuebles con destino a viviendas, disfrutarán de los beneficios que más adelante se expresan.

Para gozar de tales beneficios será preciso que se solicite la autorización para ejecutar las obras en un plazo de doce meses, a contar de la entrada en vigor del presente Decreto-ley, y que se terminen en un plazo de treinta y seis meses, a contar desde la fecha en que se haya concedido dicha autorización, así como que las obras se realicen con sujeción a los proyectos y ordenanzas de cada localidad y a los requisitos especiales que establece el presente Decreto-ley.

Artículo segundo.—Podrán ser calificadas como bonificables las obras siguientes:

a) Edificación de viviendas sobre solares anteriormente ocupados por obras que hubieran quedado destruidas total o parcialmente.

b) Ampliación, tanto en altura como en superficie, de edificaciones ya existentes, siempre que el destino sea el de viviendas para renta y que se aumente el número de aquéllas. Las viviendas adicionales disfrutarán de los beneficios que se establecen, con tal que se cumplan los requisitos exigidos, independientemente de las rentas que produzcan y del fin a que se destinen las viviendas existentes antes de la ampliación.

c) Edificación de viviendas destinadas a favorecer el traslado de inquilinos de otros inmuebles enclavados en zonas insalubres o que hayan de adquirir mejoras notables por nuevas construcciones.

d) Construcción de edificios de nueva planta con destino a viviendas, sobre solares existentes.

Dentro del orden anteriormente establecido se dará preferencia a las viviendas de menor sobre las de mayor renta, en la concesión de los beneficios otorgados por el Decreto-ley.

Artículo tercero.—Las viviendas de los inmuebles a que se refiere el artículo anterior se clasificarán en los tipos y categorías que se establecen en el siguiente cuadro, a cuyas viviendas podrá asignarse las rentas máximas que también se citan:

Superficies edificadas	Pesetas m. ² renta mensual	Pesetas m. ² renta mensual
Tipo A, más de 125 m. ²	6.00	4.60
Tipo B, de 90 a 125 m. ²	6.10	4.65
Tipo C, de 70 a 90 m. ²	6.40	4.85
Tipo D, de 50 a 70 m. ²	6.50	4.90

Los tipos de viviendas a que este artículo se refiere se entenderán determinados por la superficie de la planta edificada.

Las rentas máximas expresadas son de aplicación a las poblaciones de más de doscientos mil habitantes, haciéndose para el resto de España las deducciones siguientes:

En las poblaciones de cincuenta mil a doscientos mil habitantes, el diez por ciento; en las demás y zonas rurales, el veinte por ciento.

Artículo cuarto.—La clasificación en las dos categorías a que se refiere el artículo anterior viene determinada por la riqueza de los materiales empleados, perfección de la obra y costo de las instalaciones de que se les provea, con arreglo a lo que se determina en los artículos quinto y sexto de este Decreto-ley.

Artículo quinto.—Serán de primera categoría las viviendas que cumplan las siguientes condiciones:

a) **Construcción.**—Materiales y sistemas usualmente tenidos por buenos. Paramentos interiores maestrados. Escalera de materiales totalmente incombustibles en edificios colectivos. Carpintería de buena calidad en todos los huecos, con sus tapajuntas. En huecos exteriores contraventanas o enrollables de madera. Vidrios semidobles. Pavimentos, aunque sean hidráulicos, de primera calidad. Escalera y portal con pavimento de mármol, piedra natural, o artificial tipo continuo.

b) **Composición.**—Tendrá, por lo menos, un cuarto de baño completo y un retrete independiente, pudiendo suprimirse éste en las viviendas de tipo C y D. Las habitaciones de vivir y dormir representarán, cuando menos, el sesenta por ciento de la superficie útil. Despensa y uno o varios trasteros, los cuales pueden disponerse colgados, con un volumen mínimo de seis metros cúbicos.

c) *Instalaciones y servicios.*—La cocina estará dotada de termosifón, a no ser que tenga equipo central de agua caliente. Un exceso de luz o enchufes del cincuenta por ciento, cuando menos, sobre el número total de habitaciones. Timbre en las habitaciones principales. Ascensor desde cuatro plantas en adelante, excluyendo la baja.

Artículo sexto.—Serán de segunda categoría las viviendas que no pudiendo incluirse en la clasificación del artículo anterior, cumplan por lo menos las siguientes condiciones:

a) *Construcción.*—Materiales y sistemas usualmente tenidos por buenos, paramentos interiores guarnecidos o jahariados, aunque no se maestren, pueden estar simplemente blanqueadas a cal. Fralleros, al menos, en los huecos exteriores. Baldosas hidráulicas o cerámicas bien cocidas.

b) *Composición.*—En las menos de ochenta metros cuadrados pueden componerse la cocina-comedor, aislando en lo posible la zona de la cocina. Ningún dormitorio será habitación de paso forzoso. Tendrá, por lo menos una ducha, un lavabo y un retrete, excepto en las de los tipos A y B, en las que se exigirá una ducha, dos retretes y dos lavabos.

c) *Instalaciones.*—Agua corriente, por lo menos, en la cocina, retrete y servicios higiénicos. Estarán dotadas, por lo menos, de un punto de luz en cada habitación. En las viviendas de los tipos A y B el exceso de puntos de luz o enchufes, sobre el número total de habitaciones, será del veinticinco por ciento.

La calefacción central o individual autoriza a una sobretasa permanente no superior al seis por ciento anual del valor correspondiente a su instalación, y otra mensual, en el caso de hallarse la finca provista de servicio central, desde primero de noviembre a treinta y uno de marzo siguiente, que no podrá rebasar el veinte por ciento de la renta autorizable para la respectiva vivienda. El servicio de calefacción es obligatorio para las viviendas de primera categoría y voluntaria para las de segunda, en las que, caso de instalarse, devengarán las correspondientes tasas, permanente y temporal, cuando el suministro de calor se efectúe por el dueño del inmueble.

La instalación se efectuará por cualquier procedimiento usual, bien por canalizaciones de calor de tubería y radiadores metálicos o conducción de aire caliente, susceptible de proporcionar la temperatura adecuada en las viviendas de servicio obligatorio.

En las regiones de clima benigno, que actualmente no es normal el servicio en viviendas confortables, podrá prescindirse de la instalación a que se contraen los precedentes párrafos, previa solicitud fundamentada y aprobación por la Junta Nacional del Paro.

Los servicios de agua fría, gas, agua caliente central, cuando los hubiere, y otros análogos, susceptibles de variación en el consumo, se cobrarán, precisamente por unidad, no permitiéndose por concepto de alquiler de contador o de beneficios, en caso de intermediación en servicios prestados por entidades distintas del propietario, recargos superiores al cinco por ciento del valor del consumo liquidado.

El servicio de gas en las poblaciones donde exista canalización instalada en la vía pública que sirva de acceso a la finca, será obligatorio para las viviendas de primera categoría.

Artículo séptimo.—Los inmuebles construidos de conformidad con el presente Decreto-ley disfrutarán:

a) Reducción del noventa por ciento de las siguientes contribuciones y arbitrios durante veinte años: contribución urbana, impuesto de derechos reales, timbres del Estado y municipales en la transmisión de los terrenos adquiridos, a partir de la promulgación del presente Decreto-ley, para construir sobre ellos los edificios beneficiados; impuestos municipales sobre el incremento del valor de los terrenos destinados al mismo fin; licencia y arbitrios municipales que graven la construcción y reforma del inmueble; impuesto de derechos reales, utilidad y timbres del Estado en todas las operaciones de constitución y cancelación de préstamos hipotecarios, cuyo importe, en su totalidad, se conceda e invierta en la construcción de edificios acogidos al presente Decreto-ley, y totalmente construidos en el plazo por él señalado; impuestos de derechos reales y timbre del Estado en los contratos de ejecución de obras que se refieran a las fincas expresadas.

Dichas reducciones tributarias son de aplicación, asimismo, a los sótanos, plantas bajas y entresuelos de los inmuebles destinados a viviendas bonificadas, siempre que dichas plantas y sótanos, cuando no se destinasen a viviendas, no ocupen una superficie superior al treinta por ciento de la superficie total construida, pudiendo no obstante utilizarse o alquilarse sin limitación de rentas y usos ni necesidad de otras autorizaciones que las que establecen las disposiciones generales sobre inquilinato, así como las que preceptúan las ordenanzas de cada localidad.

b) Suministro, con carácter preferente, de los materiales intervenidos en la cantidad necesaria para las obras, cuando se consideren éstas de interés económico-social, con arreglo al cupo de materiales de que se disponga para la construcción de viviendas bonificables.

c) Concesión de préstamos hasta el sesenta por ciento del valor del solar y edificación que se realice. Dichos préstamos gozarán de garantía hipotecaria y se amortizarán en cincuenta años, salvo que el propietario desee anticipar el reintegro del mismo, devengando el tres por ciento de interés anual.

Para las viviendas de segunda categoría y tipos C y D, podrá llegar a concederse hasta el setenta por ciento del préstamo, cuando, a juicio de la Junta Nacional del Paro, se consideren de interés social las construcciones y así sea aprobado por ella.

La fijación del límite máximo de los préstamos se efectuará por la Junta Nacional del Paro al tiempo de otorgar la calificación provisional de bonificable, y la formalización de los contratos compete al Instituto de Crédito para la reconstrucción nacional, y a las instituciones de ahorro, cuyas entidades, en caso de modificar las valoraciones hechas por la Junta Nacional del Paro, por no considerarse garantidos, darán cuenta a este Organismo de las causas que lo han motivado, devolviendo el expediente para su rectificación.

d) Las Sociedades inmobiliarias que se constituyan para dedicarse exclusivamente a la construcción de viviendas bonificadas, definidas por la presente disposición, además de las sanciones concedidas por el artículo treinta y ocho de la Ley de reforma tributaria de dieciséis de diciembre de mil novecientos cuarenta, estarán exentas del impuesto de derechos reales y timbre del Estado, en relación con los actos de constitución de la Sociedad, puesta en circulación de acciones correspondientes al capital inicial y la escritura de constitución social.

e) Expropiación forzosa de terrenos, cuando se acredite que la ejecución de un proyecto de notoria importancia social deba hacerse en unos terrenos determinados y se demostrase que el propietario de los mismos se hubiese negado a efectuar la venta a un precio razonable.

La expropiación se tramitará con carácter urgente, de acuerdo con la Ley de 7 de octubre de 1939 y demás disposiciones de aplicación, previa la declaración de utilidad social y de la necesidad de la ocupación que efectuará el Ministerio de Trabajo, a propuesta de la Junta Nacional del Paro.

Artículo octavo.—Los préstamos que establece el apartado c) del artículo anterior se harán efectivos por las entidades prestamistas en los plazos y formas siguientes:

Un primer plazo, igual al diez por ciento del préstamo, al realizarse la hipoteca y estar hechas las obras de cimentación; otro plazo, equivalente al quince por ciento del préstamo, cuando se haya levantado un tercio de las plantas; otro tercero, también del quince por ciento, al levantarse el segundo tercio de plantas, y un cuarto plazo igual al quince por ciento del préstamo, al cubrir aguas.

El resto del préstamo, hasta su liquidación, se efectuará en tres plazos más, que se harán efectivos, uno, igual al quince por ciento del préstamo cuando estén realizadas las obras de tabiquería y enladrado; otro, también del quince por ciento, cuando esté hecha la obra de carpintería, y el último plazo hasta la total liquidación del préstamo, cuando se certifique la terminación completa del edificio.

Artículo noveno.—Para acogerse a los beneficios establecidos en el presente Decreto-ley, quienes en todo el territorio nacional y plazas de soberanía se propongan construir inmuebles con arreglo a lo dispuesto en el artículo pri-

mero de esta disposición, dirigirán la oportuna instancia al Comisario Nacional del Paro, que se presentará en las de Madrid, en la Junta Nacional, y en las Delegaciones de Trabajo de la provincia respectiva las demás. A dicha solicitud se acompañará el proyecto de construcción de las viviendas de que se trate, por duplicado, y los documentos exigidos en cada zona por el Colegio de Arquitectos correspondiente, con el visado del mismo, así como justificantes auténticos o testimonios notariales de la propiedad del solar y abonar el cero diez por ciento del importe del presupuesto total del proyecto.

En la expresada solicitud se señalará qué beneficios se interesa de los que se comprenden en el artículo séptimo de este Decreto-ley, expresando asimismo si el solicitante se propone vender el inmueble por pisos, y entendiéndose que quien no lo haga constar así renuncia a su facultad de vender ulteriormente los pisos.

La Ponencia ejecutiva de la Junta Nacional del Paro, a la vista de las peticiones formuladas, y previo informe técnico del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá en el término de un mes sobre la calificación de bonificable provisional solicitada, en cuya resolución se consignará siempre, en el supuesto de estimarse la petición, el beneficio de reducciones tributarias a que se contrae el artículo séptimo en su apartado a), y en cuanto a los demás beneficios concretará en dicha resolución si procede o no otorgarlos, a la vista del interés económico-social de las obras, precisando, en caso afirmativo, el límite máximo de los préstamos que se concedan y la cantidad asignable de materiales intervenidos, de acuerdo con los cupos que al efecto se dispongan para esta clase de obras, a cuyo fin los organismos competentes comunicarán a la Junta Nacional del Paro la cuantía de los cupos de que puede disponer.

Artículo diez.—Contra la resolución dictada por la Junta Nacional del Paro que deniegue la calificación de bonificable provisional, cabrá al propietario de la construcción, y en el plazo de veinte días de ser notificado, recurso de alzada ante el Ministerio de Trabajo.

Artículo once.—Terminadas las obras, el constructor lo comunicará por oficio a la Delegación Provincial de Trabajo, y ésta a la Junta Nacional del Paro, quien requerirá al Instituto Nacional de la Vivienda para que en un plazo de quince días sus técnicos comprueben si aquéllas se adaptan o no al proyecto provisionalmente aprobado y si cumplen las condiciones exigidas para su construcción, expidiendo el informe correspondiente, que será elevado a la Junta Nacional del Paro, para que dicte, si procede, la calificación definitiva de bonificable en el plazo de un mes, expidiendo el oportuno documento, que será presentado ante las correspondientes oficinas de Hacienda para la obtención de los beneficios fiscales.

Contra esta resolución cabrá el mismo recurso de alzada consignado en el artículo anterior.

Artículo doce.—Los beneficios que se otorgan con arreglo al presente Decreto-ley, cuando sean superiores a los previstos en el apartado a) del artículo séptimo, son irrenunciables, aun cuando se interese la renuncia antes de haberse otorgado a un proyecto la calificación definitiva de bonificable.

Artículo trece.—El incumplimiento o falseamiento por parte de los constructores o propietarios de las prevenciones de este Decreto-ley y las disposiciones complementarias que puedan dictarse, será sancionado con la pérdida de los beneficios que se establecen y con multa de cinco mil a diez mil pesetas.

Dichas sanciones no autorizarán a elevar los puntos máximos de renta señalados ni modificar ninguno de los servicios.

Artículo catorce.—Los expedientes para imposición de sanción a que se refiere el artículo anterior serán incoados por el Delegado provincial de Trabajo. Se oirá al interesado en descargo y con el oportuno informe-propuesta de sanción de la Junta Provincial de Paro, se elevarán a la Junta Nacional para la resolución oportuna.

Sin perjuicio de lo prevenido en el párrafo anterior, la Junta Nacional podrá incoar y resolver por sí los expedientes de referencia, dando en este caso cuenta a la Junta Provincial de Paro de la respectiva jurisdicción, para evitar duplicidad de procedimientos.

Artículo quince.—Cualquiera que sea la causa por la que se declare caducada una concesión que se otorgue al amparo de este Decreto-ley llevará consigo el cese, con efecto retroactivo, en el disfrute de las reducciones de contribución y arbitrios, respondiendo las fincas de estas obligaciones, debiendo hacerse constar este extremo por los Notarios en los instrumentos públicos que autoricen y por los Registradores de la propiedad, en cuantos asientos practiquen en los libros a su cargo.

Para la ejecución de lo dispuesto en el párrafo anterior, se incoará un expediente por la Junta Nacional, en el que, con audiencia de interesado, consten las causas determinantes de la caducidad de la concesión, y en la resolución que se adopte se indicará la fecha en que se decreta el cese en el disfrute de las reducciones contributivas y arbitrios, dándose traslado de dichas resoluciones, además de al interesado, a los organismos fiscales pertinentes, y al Registrador de la Propiedad. Esta facultad podrá ser delegada en las Juntas provinciales.

Artículo dieciséis.—Contra todas las sanciones superiores a diez mil pesetas cabrá recurso ante el Ministerio de Trabajo, siendo requisito previo el depósito de la misma en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales.

Artículo diecisiete.—Por el Ministerio de Trabajo o por el de Hacienda, cada uno dentro de la esfera de su respectiva competencia, se dictarán cuantas disposiciones fuesen necesarias para la aplicación del presente Decreto-ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—La ejecución del presente Decreto-ley se confiere al Ministerio de Trabajo, correspondiendo la aplicación de sus normas generales a la Junta Nacional del Paro y la inspección y vigilancia de las obras al Instituto Nacional de la Vivienda.

Será órgano administrativo de la Junta Nacional del Paro la Comisaría Nacional del Paro.

La Junta Nacional del Paro, como organismo central, y las Juntas provinciales de Paro en las capitales de provincia, se organizarán en la siguiente forma:

a) La Junta Nacional del Paro estará presidida por el Ministro de Trabajo, y por su delegación, por el Comisario nacional del Paro, que ejercerá la vicepresidencia, y quedará integrada por los representantes de los siguientes organismos:

Ministerio de la Gobernación.—Dos Arquitectos de la Dirección General de Arquitectura, un representante de la Dirección General de Sanidad y otro de la de Regiones Devastadas.

Ministerio de Hacienda.—Un representante del Ministerio y un Delegado de la Intervención general de la Administración del Estado.

Ministerio de Obras Públicas.—Dos Ingenieros designados por el Departamento.

Ministerio de Industria y Comercio.—Un Ingeniero industrial y otro de minas, designados por el Ministerio.

Ministerio de Trabajo.—Un representante designado por el Departamento, otro del Instituto Nacional de Previsión, uno del Instituto Nacional de la Vivienda, uno del Servicio de Mutualidades y Montepíos Laborales y otro por la Confederación Nacional de Cajas de Ahorro.

Secretaría General del Movimiento.—Un representante de la Secretaría General y dos de la Delegación Nacional de Sindicatos.

b) Las Juntas provinciales de Paro estarán constituidas del siguiente modo:

Presidente, el Gobernador civil; Vicepresidente primero, el Presidente de la respectiva Diputación Provincial; Vicepresidente segundo, el Delegado provincial de Trabajo; Vocales: el Alcalde o Concejal del Ayuntamiento de la capital, un Arquitecto municipal y otro provincial, un representante del Instituto Nacional de la Vivienda, el Jefe provincial de Sanidad, un representante de la Delegación de Hacienda, el Ingeniero Jefe de Obras Públicas, el Ingeniero

Jefe del Distrito Forestal, el Ingeniero Jefe de Industria, el Ingeniero Jefe de Minas o el representante del Instituto Geológico y Minero, el Ingeniero Jefe de la Sección Agronómica, dos representantes de la Delegación Provincial de Sindicatos y uno del Colegio Oficial de Arquitectos.

Será Secretario de la Junta Provincial el de la Delegación de Trabajo o un Inspector de Trabajo, designados a propuesta del Delegado.

c) La Junta Nacional del Paro funcionará en régimen de ponencias, que serán presididas por el Comisario nacional del Paro o por el representante del Ministerio de Trabajo, y estarán constituidas por los Delegados de la Junta que, por razón del Organismo que ostenten la representación, guarden mayor analogía con la clase de obra que haya de realizarse.

d) Análogo sistema de ponencias y normas de funcionamiento se seguirá en cuanto a las Juntas Provinciales de Paro, que habrán de oír en cada caso al Alcalde de la localidad donde las obras vayan a efectuarse.

Segunda.—No habiéndose terminado dentro del plazo de treinta y seis meses que marcó la Ley de veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro y sus prórrogas algunas de las edificaciones iniciadas a su amparo, queda autorizada la Junta Nacional del Paro para conceder nuevas prórrogas, hasta el límite máximo de otros tres años, previo estudio de las circunstancias que concurren en cada caso.

Disposición final.—Queda derogada la Ley de veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro y cuantas otras disposiciones dictadas con posterioridad a la misma se opongan a lo establecido en el presente Decreto-ley.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

FRANCISCO FRANCO

GOBIERNO DE LA NACION

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES

DECRETO de 3 de diciembre de 1948 por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica a don Alfonso Churrua Calbetón.

En atención a las circunstancias que concurren en don Alfonso Churrua Calbetón,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a tres de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Asuntos Exteriores,
ALBERTO MARTÍN ARTAJO

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

ORDEN de 30 de noviembre de 1948 por la que se promueve a don Arturo Muñoz de Luna Carrasco a Estadístico Técnico tercero, Jefe de Negociado de tercera clase.

Ilmo. Sr.: Vacante una plaza de Estadístico Técnico tercero, Jefe de Negociado de tercera clase, dotada con el sueldo anual de siete mil doscientas pesetas por pase a la situación de supernumerario no activo, en 28 de octubre último, de don Francisco de Rivero y del Olmo,

Esta Presidencia ha tenido a bien promover a dicho empleo y sueldo, con antigüedad de 29 de dicho mes, a don Arturo Muñoz de Luna Carrasco, número uno de la escala de Estadísticos de entrada.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos oportunos.

Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 30 de noviembre de 1948.—
P. D., el Subsecretario, Luis Carrero.

Ilmo. Sr. Director general del Instituto Nacional de Estadística.

M.º DE ASUNTOS EXTERIORES

ORDEN de 2 de diciembre de 1948 por la que se nombra Agregado Militar a las Legaciones de España en Ankara y Atenas a don Manuel Villegas Gardoqui.

Excmo. Sr.: A propuesta del Ministerio del Ejército, he tenido a bien nombrar Agregado Militar a las Legaciones de España en Ankara y Atenas a don Manuel Villegas Gardoqui, Coronel del Cuerpo de Estado Mayor,

Lo que digo a V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes.
Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 2 de diciembre de 1948.

MARTÍN ARTAJO

Excmo. Sr. Subsecretario de este Ministerio.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

ORDEN de 24 de noviembre de 1948 por la que se dispone se cumpla en sus propios términos la sentencia correspondiente al recurso contencioso-administrativo número 16.050, entre «Energía Eléctrica del Ter, S. A.» y la Administración General del Estado.

Ilmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo número 16.050, pendiente ante el Tribunal Supremo entre partes, de una, como demandante, «Energía Eléctrica del Ter, S. A.» y de otra, como demandada, la Administración General del Estado, contra resolución de la Subsecretaría del entonces Ministerio de Comunicaciones, fecha dieciocho de febrero de mil novecientos treinta y seis, que desestimó recurso de alzada deducido por la citada Sociedad, referido a legalización de unas líneas telefónicas, la Sala Cuarta de dicho Tribunal ha dictado sentencia, cuya parte dispositiva dice así:

«Pallamos que desestimando la excepción de incompetencia alegada y dando lugar al recurso contencioso-administrativo entablado contra la Orden de 18 de febrero de 1936 del Ministerio de Comunicaciones, sobre legalización de las líneas telefónicas particulares auxiliares de la de transporte de energía eléctrica a que el pleito se refiere, debemos declarar y declaramos que la Sociedad

Energía Eléctrica del Ter no viene obligada a obtener concesión en la Dirección General de Telecomunicación, por cuanto sólo la Compañía Telefónica Nacional de España es la llamada a conceder, previo acuerdo, la autorización para esta clase de líneas, y en su consecuencia, debemos revocar y revocamos la Orden ministerial recurrida de que se deja hecho mérito, no pudiendo estimarse clandestinas las líneas, sin perjuicio de las facultades inspectoras correspondientes al Estado.—Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO e insertará en la «Colección Legislativa», lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

Por su virtud, esta Presidencia dispone se cumpla la citada sentencia en sus propios términos, y que el expresado fallo se publique en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, a los efectos y en cumplimiento del artículo 64 de la Ley orgánica de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 24 de noviembre de 1948.

PEREZ GONZALEZ

Ilmo. Sr. Director general de Correos y Telecomunicación.

ORDENES de 4 de diciembre de 1948 por las que se concede el ingreso en la Orden Civil de Sanidad a los señores que se mencionan.

Ilmo. Sres.: En uso de las atribuciones que me confiere el párrafo primero del artículo cuarto del Decreto de 27 de julio de 1943 (y Ordenes ministeriales aclaratorias) creando la Orden Civil de Sanidad; en atención a los relevantes servicios prestados a la Sanidad, y de acuerdo con lo propuesto por el Consejo Nacional de Sanidad,

	PAGINA
Orden de 5 de octubre de 1953 por la que se asciende a la categoría de Jefe de Negociado de tercera clase de la Escala de Interpretes del Cuerpo Especial de Información y Turismo a don Alfredo María Ojeda Nogués ...	7325
Otra de 5 de octubre de 1953 por la que se asciende a la categoría de Oficial de primera clase de la Escala de Interpretes del Cuerpo Especial de Información y Turismo a don Juan Miguel Sarmiento Porcel ...	7325
Otra de 13 de octubre de 1953 por la que se asciende a la categoría de Oficial de primera clase de la Escala de Interpretes del Cuerpo Especial de Información y Turismo a don Leopoldo González de Santamaría Silla ...	7325
Otra de 26 de septiembre de 1953 por la que se asciende a Oficial de primera clase de la Escala de Interpretes del Cuerpo Especial de Información y Turismo al Oficial de segunda clase doña María Rosario Rey Loring ...	7325
Otra de 27 de octubre de 1953 por la que se concede la excedencia en su cargo a doña María Pilar Noguer Llorente, Jefe de Negociado de segunda clase ...	7325
ADMINISTRACION CENTRAL	
HACIENDA.— <i>Dirección General de lo Contencioso del Estado.</i> —Acuerdo por el que se concede a la Fundación «Hospital de la Concepción», instituida en Becerril de Campos (Palencia), la exención del impuesto sobre los bienes de las personas jurídicas ...	7325
Intervención General de la Administración del Estado.—Resúmenes estadísticos de Recaudación y pagos por recursos y obligaciones presupuestos, correspondientes al mes de abril de 1952 ...	7326
GOBERNACION.— <i>Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones.</i> —Anunciando la subasta de las obras de Casa Parroquial en Coned (Teruel) ...	7332
<i>Dirección General de Administración Local (Tribunal calificador para la comprobación de méritos de los concursantes a Secretarías de Administración Local de pri-</i>	

	PAGINA
<i>mera categoría).</i> —Relación de puntuaciones formada por dicho Tribunal calificador, constituido para valorar los méritos de los concursantes que han tomado parte en el concurso convocado por la Dirección General de Administración Local en Orden de 11 de julio de 1953 (BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO del día 19), para proveer en propiedad Secretarías de Administración Local de primera categoría, y que se publica en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 199 del Reglamento de Funcionarios de 30 de mayo de 1952 ...	7333
Resolviendo el concurso convocado por Orden de 11 de julio de 1953 (BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO del día 19) para proveer en propiedad plazas vacantes de Secretarías de Administración Local de primera categoría, y designando provisionalmente a los señores que se relacionan para las plazas que se indican ...	7335
INDUSTRIA.— <i>Dirección General de Industria.</i> —Autorizando a «Industrias del Motor, S. A.», para la fabricación de 3.000 vehículos anuales DKV, tipo F.89 L., con sus diversas modalidades de carrocería ...	7338
Continuación a la relación de certificados de productor nacional, publicada en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO de fecha 11-12-1953 ...	7338
AGRICULTURA.— <i>Servicio Nacional de Cultivo y Fertilización del Tabaco.</i> —Relación de cultivadores autorizados para la campaña 1953-54 en la zona tercera (Albacete, Alicante, Baleares, Barcelona, Castellón, Gerona, Huesca, Lérida, Murcia, Tarragona y Valencia). (Continuación.) ...	7337
Instituto Nacional de Colonización.—Haciendo público la expropiación de los terrenos que se indican y señalando fecha, hora y lugar para el levantamiento de las actas previas de ocupación ...	7338
ANEXO UNICO.—Anuncios oficiales, particulares y Administración de Justicia.	

JEFATURA DEL ESTADO

DECRETO-LEY DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1953 por el que se restablece la vigencia del de 19 de noviembre de 1948, sobre viviendas bonificables.

Terminada la vigencia del Decreto-ley de viviendas bonificables, de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, y entre tanto se implanta un sistema definitivo, se hace necesario restablecer la aplicación del citado Decreto-ley, para evitar las desfavorables consecuencias de las prolongadas soluciones de continuidad en la obra, que viene llevándose a efecto por el Gobierno, de proporcionar hogares higiénicos en condiciones económicas asequibles para la mayoría de la población.

Al propio tiempo se introducen algunas modificaciones en la aludida disposición legal, aconsejadas por la experiencia, a la vez que se modifica el procedimiento administrativo para que quienes pretendan acogerse a los beneficios del Decreto-ley puedan conocer, sin necesidad de hacer gastos por anticipado, los beneficios que les correspondan, según la clase de inmueble que proyecten construir, y se acentúa el sentido social protector respecto de las viviendas que se cedan precisamente en alquiler.

En su virtud, previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se restablece la vigencia del Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho sobre viviendas bonificadas, de aplicación a la construcción o ampliación de inmuebles, cuyos expedientes se promuevan desde la fecha de la publicación del presente Decreto-ley en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO, de conformidad con las normas que se establecen en los artículos siguientes:

Artículo segundo.—La sobretasa mensual por calefacción central, a que se refiere el apartado c) del artículo sexto del citado Decreto-ley, podrá llegar al treinta por ciento de la renta autorizable de la vivienda.

Artículo tercero.—Las reducciones tributarias a que hace mención el apartado a) del artículo séptimo del citado Decreto-ley se hacen extensivas a la primera enajenación, a título oneroso, de los inmuebles, siempre que se lleve a efecto dentro de los seis años siguientes a la fecha de la concesión de la licencia municipal y, en su defecto, de la tira de cuerdas.

Asimismo, las bonificaciones de licencias de arbitrios municipales, a que se contrae el propio apartado, comprenden tanto los impuestos como las tasas, y, en general, cualesquiera exacciones municipales o provinciales durante veinte años, a contar desde el día en que se termine la construcción del inmueble.

Artículo cuarto.—La concesión de los préstamos, a que se contrae el apartado b) del artículo séptimo del Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, podrá alcanzar hasta el sesenta por ciento del importe de la edificación y del solar, para los inmuebles, tanto de primera como de segunda categoría, cuyas viviendas hayan de cederse precisamente en alquiler, y hasta el cincuenta por ciento cuando los inmuebles puedan ser vendidos por pisos.

En cualquier caso, los peticionarios podrán optar, en sustitución del préstamo, por prima a fondo perdido, equivalente al diez por ciento del presupuesto aprobado, respecto de las viviendas de primera categoría, y al catorce por ciento en cuanto a las de segunda.

Artículo quinto.—Quiénes pretendan acogerse a los beneficios del Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, al amparo del presente, se dirigirán, mediante instancia, al Comisario nacional del Poro en Madrid, o a través de las Delegaciones de Trabajo en las demás provincias, en la que conste:

- Circunstancias personales del solicitante.
- Emplazamiento de las viviendas.

c) Descripción de las viviendas que se pretendan proyectar y construir, con expresión de su número, categoría y tipo, de acuerdo con el artículo tercero del Decreto-ley cuya vigencia se restablece.

d) Beneficios que se solicitan, con arreglo al artículo séptimo del Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y a los artículos tercero y cuarto del presente, especificando si se propone vender el inmueble por pisos, entendiéndose que quienes no lo expresen así renuncian explícitamente a esta facultad.

e) Fecha y firma.

Cumplidos estos requisitos, la Junta Nacional del Poro resolverá sobre la procedencia de la tramitación de las instancias presentadas, estimándolas en todo o en parte o denegándolas, en el plazo de cuarenta y cinco días.

Para la concesión de beneficios se observarán las siguientes preferencias:

Primera. Viviendas que hayan de cederse en arrendamiento de renta inferior.

Segunda. Inmuebles que desarrollen mayor número de viviendas de las anteriores condiciones; y

Tercera. Viviendas para ser vendidas por pisos.

Artículo sexto.—Una vez obtenida la aprobación de la instancia inicial, los que se propongan construir inmuebles para ser destinados a viviendas se dirigirán a la Junta Nacional del Poro directamente en Madrid, o a través de las Delegaciones de Trabajo en las demás provincias, en el plazo de tres meses, a contar desde la mencionada aprobación, en solicitud de la calificación provisional de las viviendas como bonificables, acompañando a la instancia los documentos siguientes:

a) Título de propiedad del solar y certificación del Registro de la Propiedad de estar libre de cargas. De solicitarse el beneficio de préstamo o prima, se presentará también una copia simple literal de dichos documentos.

b) Justificación de poseer medios económicos suficientes para costear la parte de obra a su cargo.

c) Licencia municipal de edificación.

d) Certificación de que el solar está dotado de los servicios de agua, luz y alcantarillado.

e) Certificación del Instituto Nacional de la Vivienda acreditativa de que no han dado comienzo las obras.

f) Proyecto por duplicado de construcción del inmueble—Memoria, presupuesto y planos visados por el Colegio de Arquitectos correspondiente—. De solicitarse préstamo o prima se acompañará un ejemplar más.

g) Certificación por duplicado del Arquitecto autor del proyecto en la que se especifique la cantidad de hierro y cemento necesaria para la ejecución de la obra.

h) De formularse la solicitud por una Sociedad, escritura de constitución de la misma y copia de sus Estatutos.

i) Resguardo acreditativo de haber ingresado en la cuenta corriente del Banco de España en Madrid, número doscientos setenta y uno, titulada «Junta Nacional del Poro, Inspección» el cinco por ciento del importe total del proyecto, incluido el valor del solar.

Artículo séptimo.—La Ponencia ejecutiva de la Junta Nacional del Poro, previo informe técnico del Instituto Nacional de la Vivienda, que deberá emitirlo en el plazo de quince días, resolverá en el de dos meses, a contar desde la recepción de dicho informe, sobre la calificación provisional solicitada, especificando los beneficios que se otorguen al proyecto, y concretamente, la cantidad de material concedido, remitiendo el expediente completo al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, para la fijación del préstamo y, en su caso, de la prima que deba otorgarse.

Artículo octavo.—En todo lo no expresamente establecido en este Decreto-ley se aplicarán las normas contenidas en el de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y disposiciones complementarias.

Artículo noveno.—Quedan autorizados los Ministros de Hacienda y de Trabajo para dictar las normas que fuesen precisas para la debida ejecución de este Decreto-ley, así como para publicar un texto refundido del de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y de las disposiciones posteriores, para su aplicación.

Artículo décimo.—De este Decreto-ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres.

FRANCISCO FRANCO

GOBIERNO DE LA NACION

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

ORDEN de 7 de diciembre de 1953 por la que se nombra a don Francisco García Pastor para formar parte como representante de la Dirección General de Aduanas en las Comisiones de Estadística que se indican.

Excmos. Sres.: Habiendo sido jubilado, por haber cumplido la edad reglamentaria, don José María Bustillo de Acha, Jefe Mayor del Cuerpo Pericial de Aduanas, que desempeñaba la jefatura de la Oficina de Estadística de la Dirección General del Remo, cesando como representante de dicho Centro en diferentes Comisiones de Estadística,

Esta Presidencia del Gobierno, a propuesta del Ministerio de Hacienda, ha tenido a bien nombrar representante de la Dirección General de Aduanas en las Comisiones Mixtas de Coordinación y Asesoramiento del Instituto Nacional de

Estadística que a continuación se indican a don Francisco García Pastor, funcionario del Cuerpo Pericial de Aduanas, que desempeña actualmente la Jefatura de Estadística de la Dirección General de Aduanas, en sustitución de don José María Bustillo de Acha: Comisión de Estadísticas del Transporte. Orden de 15 de junio de 1949 (BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO del 20); de Estadísticas Agrarias. Orden de 31 de agosto de 1949 (BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO del 9 de septiembre), y de Estadísticas Financieras. Orden de 21 de octubre de 1953 (BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO de 13 de noviembre); todas ellas nombradas por esta Presidencia del Gobierno.

Lo digo a VV. EE. para su conocimiento, el del interesado y demás efectos.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 7 de diciembre de 1953.

CARRERO

Excmos. Sres. Ministro de Hacienda y Director general del Instituto Nacional de Estadística.

MINISTERIO DE JUSTICIA

ORDEN de 29 de octubre de 1953 por la que se nombra Inspector Provincial de la Justicia Municipal de Ciudad Real a don Antonio Huerta y Álvarez de Lara.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo prevenido en el artículo sexto del Decreto de 29 de marzo de 1946,

Este Ministerio ha tenido a bien nombrar Inspector provincial de la Justicia Municipal de Ciudad Real, con la gratificación anual de 8.000 pesetas, a don Antonio Huerta y Álvarez de Lara, Juez de Primera Instancia e Instrucción de Alcázar de San Juan, cuya función ejercerá, al propio tiempo que las ajenas al cargo que actualmente desempeña.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 29 de octubre de 1953.

ITURMENDI

Ilmo. Sr. Director general de Justicia.

MINISTERIO DE JUSTICIA

Rectificación de la relación de vacantes anunciadas en el concurso de traslado de Secretarías de Juzgados de Paz de cuarta categoría, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO de fecha 24 de junio último.

Habiéndose incluido, por error, entre las vacantes de Secretarías de Juzgados de Paz de cuarta categoría, anunciadas a concurso de traslado en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO de 24 de junio último, la de San Nicolás (Las Palmas), se rectifica el anuncio de dicho concurso en el sentido de excluir en la relación de vacantes la del mencionado Juzgado. Madrid, 20 de julio de 1954.—El Director general, Esteban Samaniego.

MINISTERIO DE HACIENDA

ORDEN de 19 de julio de 1954 sobre caducidad de nombramiento de Corredor Colegiado de Comercio, por fallecimiento.

Timo Sr.: Vista la comunicación del Síndico Presidente del Colegio Oficial de Corredores de Comercio de Jerez de la Frontera, en la que participa a este Departamento el fallecimiento del Corredor Colegiado de Comercio de aquella plaza don Dario Vecino González; y

Considerando que según el número segundo del artículo 45 del Reglamento de 26 de julio de 1929, el cargo de Corredor de Comercio caduca por fallecimiento del Corredor, el cual, con arreglo al artículo 47 del propio Reglamento, será puesto por la Junta Sindical en conocimiento del Ministerio de Hacienda para que se declare caducado el nombramiento.

Considerando que, a tenor del expresado artículo, y en armonía con los 93 y 946 del Código de Comercio y 67 del Reglamento interino de las Bolsas, simultáneamente se declarará abierto el plazo de seis meses para que se formulen contra la fianza del Corredor las reclamaciones que procedan.

Este Ministerio se ha servido acordar:

1.º Que se declare caducado el nombramiento de Corredor Colegiado de Comercio de la plaza mercantil de Jerez de la Frontera hecho a favor de don Dario Vecino González.

2.º Que se considere abierto el plazo de seis meses para presentar contra la fianza del expresado Corredor las reclamaciones que procedan por cuantos se consideren con derecho a oponerse a la devolución de la misma; y

3.º Que así se comuniquen al Subdelegado de Hacienda de la plaza, para la publicación de esta Orden en el «Boletín Oficial» de la provincia correspondiente, y a la Junta Sindical del Colegio Oficial de Corredores de Comercio de Jerez de la Frontera, para su anuncio en el tablón de edictos de la Corporación.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 19 de julio de 1954.

GOMEZ DE LLANO

Timo Sr. Director general de Banca y Bolsa.

MINISTERIOS DE HACIENDA Y DE TRABAJO

ORDEN conjunta de ambos Departamentos, de 10 de julio de 1954, por la que se aprueba el texto refundido de los Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948, sobre viviendas bonificables; y el de 27 de noviembre de 1953, por el que se restablece la vigencia del primero y las normas para su aplicación.

Timos. Sres.: El artículo noveno del Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953 faculta a los Ministros de Hacienda y Trabajo para publicar un texto refundido del mismo y del de 19 de noviembre de 1948, con las disposiciones posteriores dictadas para su aplicación. Como consecuencia del anterior precepto, se unifican los de 1948 y 1953 con aquellos otros de carácter complementario promulgados durante el interregno, al propio tiempo que se dictan las normas pertinentes para el mejor cumplimiento de la legislación especial sobre viviendas «tipo clase media».

En su virtud, los Ministerios de Hacienda y Trabajo, previa aprobación del Consejo de Ministros, han tenido a bien refundir en una ambas disposiciones con arreglo a las siguientes:

NORMAS

1.ª Determinación de la condición de beneficiario

Quiénes en todo el territorio nacional y plazas de soberanía, ya sean particulares o Entidades oficiales, se propongan construir inmuebles con destino a viviendas, disfrutarán los beneficios a que se contrae esta disposición para los expedientes que promuevan a partir del 12 de diciembre de 1953, fecha de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO del Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953, por el que se restablece la vigencia del de 19 de noviembre de 1948.

Para gozar de tales beneficios será preciso solicitarlo en la forma establecida en la norma octava y que las obras se terminen en el plazo de treinta y seis meses, contados a partir de la fecha de

la resolución de calificación provisional de bonificable. Las obras deberán realizarse con arreglo a las disposiciones y ordenanzas de cada localidad y las de carácter especial establecidas en el presente texto y disposiciones complementarias para su aplicación e iniciarse dentro de los tres primeros meses del plazo anteriormente señalado.

Si se hubiera concedido la calificación provisional de bonificable con el beneficio de préstamo o prima, el mencionado plazo de treinta y seis meses se computará desde la fecha de la formalización de la escritura de préstamo por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional o de la del acuerdo del Consejo de Dirección del mismo, según los casos.

Los propietarios deberán presentar cada tres meses, en la Junta Nacional del Puro certificación del Arquitecto Director de las Obras, haciendo constar el desarrollo de las mismas, a fin de comprobar si se realizan con ritmo normal.

2.ª Edificaciones bonificables

Podrán calificarse como bonificables las obras siguientes:

a) Edificación de viviendas sobre solares anteriormente ocupados por otras que hubieran quedado destruidas total o parcialmente.

b) Ampliación, tanto en altura como en superficie, de edificaciones ya existentes siempre que el destino sea el de viviendas para renta y que se aumente el número de aquellas. Únicamente las viviendas adicionales disfrutarán de los beneficios que se establecen, siempre que cumplan los requisitos exigidos independientemente de las rentas que produzcan y fines a que se destinen las existentes con anterioridad a la ampliación del inmueble.

c) Construcción de edificios de nueva planta, con destino a viviendas, sobre solares existentes.

3.ª Clasificación de las viviendas y rentas

Las viviendas a que se refiere la norma anterior se clasificarán en los tipos y categorías que establece el siguiente cuadro y a las que podrán asignarse las rentas máximas consignadas en él.

SUPERFICIES EDIFICADAS	Pesetas metro cuadrado renta mensual	Pesetas metro cuadrado renta mensual
	1.ª categoría	2.ª categoría
	—	—
Tipo A de más de 125 metros cuadrados	6,00	4,60
Tipo B, de más de 90 a 125 metros cuadrados	6,10	4,65
Tipo C, de más de 70 a 90 metros cuadrados	6,40	4,85
Tipo D, de más de 50 a 70 metros cuadrados	6,50	4,90

Los tipos de viviendas a que esta norma se refiere se entenderán por superficie edificada, a partir de las puertas que les sirven de acceso, y los balcones, miradores y voladizos se computarán únicamente cuando estén cubiertos en las partes salientes de fachada.

Las rentas máximas citadas serán aplicables en las poblaciones con más de 200.000 habitantes, haciéndose para el resto de España las siguientes deducciones:

En las poblaciones de 50.000 a 200.000 habitantes, el 10 por 100; en las demás y zonas rurales provistas de agua, luz y alcantarillado, el 20 por 100.

4.ª Base para la clasificación de las viviendas en categorías

La clasificación en dos categorías, a que se contrae la precedente norma, se de-

terminará por la riqueza de los materiales empleados, perfección de la obra y calidad de las instalaciones de que se provea con arreglo a lo que determinan las normas quinta y sexta del presente texto.

5.ª Viviendas de primera categoría

Serán de primera categoría las viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) *Construcción.*—Materiales y sistema usualmente tenidos por buenos. Paramentos interiores maestreados. Escalera de materiales totalmente incombustibles en edificios colectivos. Carpintería de buena calidad en todos los huecos, con tapajuntas. En huecos exteriores, contraventanas o enrollables de madera. Vidrio semidoble. Pavimentos, aunque sean hidráulicos,

de primera calidad. Escalera y portal con pavimento de mármol, piedra natural o artificial, tipo continuo.

b) *Composición.*—Tendrán, por lo menos un cuarto de baño completo y un retrete independiente, pudiendo suprimirse éste en las viviendas de los tipos C, D. Las habitaciones de vivir y dormir representarán, cuando menos, el 60 por 100 de la superficie útil. Despensa y uno o varios trasteros, los cuales pueden disponerse colgados, con un volumen mínimo de seis metros cúbicos. En el caso de instalarse fuera de la vivienda no se computará su superficie a efectos de renta.

c) *Instalaciones y servicios.*—La cocina estará dotada de termosifón, a no ser que tenga equipo central de agua caliente el inmueble. Un exceso de luz o de enchufes del 50 por 100, cuando menos, sobre el número total de habitaciones. Timbre en las habitaciones principales. Ascensor desde cuatro plantas en adelante, excluyendo la baja, o sea que cuando el edificio tenga cuatro o más pisos, estará dotado de dicho servicio.

El servicio de gas en las poblaciones donde exista canalización instalada en la vía pública, que sirva de acceso a la finca, será obligatorio para las viviendas de esta categoría.

6.ª Viviendas de segunda categoría

Serán de segunda categoría las viviendas que, no pudiendo incluirse en la clasificación de la norma anterior, cumplan, cuando menos, las siguientes condiciones:

a) *Construcción.*—Materiales y sistemas usualmente tenidos por buenos. Paramentos interiores guarnecidos o jeherrados, aunque no se muestren. Pueden estar simplemente blanqueados a cal. Escalera de materiales totalmente incombustibles en edificios colectivos. Falleros, al menos en los huecos exteriores. Baldosas hidráulicas o cerámicas bien cocidas.

b) *Composición.*—En las de menos de 30 m² pueden establecerse la cocina-comedor aislando en lo posible la zona de la misma. Ningún dormitorio será habitación de paso forzoso. Tendrán, por lo menos, una ducha, un lavabo y un retrete, excepto en las de los tipos A y B, en las que se exigirá una ducha, dos retretes y dos lavabos.

c) *Instalaciones.*—Agua corriente, por lo menos, en la cocina, retretes y servicios higiénicos. Estarán dotadas, como mínimo, de un punto de luz en cada habitación. En las viviendas de los tipos A y B, el exceso de puntos de luz o enchufes, sobre el número total de habitaciones será el 25 por 100.

La calefacción central o individual autorizará una sobretasa permanente no superior al 6 por 100 anual sobre el valor correspondiente a su instalación y otra por meses, en el caso de hallarse el inmueble provisto de servicio central, desde el 1 de noviembre al 31 de marzo siguiente, que no podrá rebasar el 30 por 100 de la renta autorizada para la respectiva vivienda, circunscribiéndose este último porcentaje a las casas construidas desde el 12 de diciembre de 1953, en que se publicó el restablecimiento del Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948. El servicio de calefacción será obligatorio para las viviendas de primera categoría y voluntario para las de segunda, en las que, caso de instalarse, devengará las correspondientes tasas, permanente y temporal esta última, cuando el suministro de calor se efectúe por el dueño del inmueble.

La instalación se realizará por cualquier procedimiento usual, bien por canalización de calor en tuberías y radiadores metálicos o conducción de aire caliente, susceptible de proporcionar una temperatura adecuada en las viviendas equipadas con el servicio.

En las regiones de clima benigno, que actualmente no es normal el servicio en viviendas confortables, podrá prescindir-

se de las instalaciones a que se contraen los precedentes párrafos, previa solicitud fundamentada y su aprobación por la Junta Nacional del Páreo.

Los servicios de agua fría, gas, agua caliente central, cuando lo hubiere, y otros análogos, susceptibles de variación en el consumo, se cobrarán precisamente por unidad, no permitiéndose por concepto de alquiler de contador o de beneficios en caso de intermediación de servicios prestados por entidades distintas del propietario, recargos superiores al 5 por 100 del valor del consumo liquidado.

7.ª Beneficios

Los inmuebles construidos, de conformidad con los citados Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953, disfrutarán de los siguientes beneficios:

a) Reducción en el 90 por 100 de las siguientes contribuciones y arbitrios durante veinte años: Contribución urbana, impuesto de Derechos reales, Timbre del Estado y Municipal en la transmisión de los terrenos adquiridos a partir de la promulgación del referido Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953, para construir sobre ellos los edificios beneficiados; impuestos municipales sobre incremento del valor de los terrenos destinados al mismo fin, licencia y arbitrios municipales que graven la construcción, reforma y uso de los inmuebles y, en general, cualesquiera de las exacciones municipales o provinciales durante el referido período, tanto si se perciben en forma de impuestos como en régimen de tasas, etc.; impuesto de Derechos reales, utilidades y Timbre del Estado, en todas las operaciones de constitución y cancelación de préstamos hipotecarios, cuyo importe, en su totalidad, se conceda e invierta en la construcción de edificios acogidos al citado Decreto-ley y totalmente edificadas en el plazo a que se contrae su artículo primero y prórrogas, si las hubiere; impuestos de Derechos reales y Timbre del Estado en los contratos de ejecución de obras referentes a las fincas expresadas y en la primera enajenación a título oneroso de los inmuebles, siempre que se lleve a efecto dentro de los seis años siguientes a la fecha de concesión de la licencia municipal y, en su defecto, de la tira de cuerdas. Los veinte años a que se refiere este apartado se computarán desde el día en que termina la construcción del inmueble.

Los sótanos, plantas bajas y entresuelos de los inmuebles destinados a viviendas bonificables podrán dedicarse a locales comerciales e industriales, gozando de las anteriores reducciones tributarias, siempre que no ocupen una superficie superior al 30 por 100 de la total construida, y así se hubiera hecho constar en el proyecto, pudiendo en este caso alquilarse sin limitación de renta ni necesidad de otras autorizaciones que las que establecen las disposiciones generales sobre inquilinato y las que preceptúan las Ordenanzas de cada localidad.

b) Suministro con carácter preferente de materiales intervenidos, siempre que las viviendas se estimen de interés económico-social y con arreglo al cupo de materiales dispuesto para la construcción de inmuebles bonificables.

c) Concesión de préstamo hasta el 60 por 100 del valor del solar y edificación realizada para los edificios, tanto de primera como de segunda categoría, cuyas viviendas hayan de cederse precisamente en alquiler, y hasta el 50 por 100 cuando los inmuebles puedan ser vendidos por pisos. Los citados préstamos gozarán de garantía hipotecaria y se amortizarán en cincuenta años, salvo cuando el propietario anticipe su reintegro, devengando el 3 por 100 del interés anual.

Los peticionarios de préstamos, en cualquiera de los porcentajes, podrán optar,

en sustitución de los mismos, por una prima a fondo perdido equivalente al 10 por 100 del presupuesto aprobado para las viviendas de primera categoría, y al 14 por 100 para las de segunda, tanto en los casos de arrendamiento como en los de venta fraccionada de la finca. La prima citada se abonará en dos plazos: uno del 40 por 100 cuando el edificio se encuentre cubierto de aguas y el 60 restante a su terminación y previa presentación del título de calificación definitiva de bonificable.

La fijación de los préstamos se efectuará por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, Instituciones de Ahorro u otras Entidades con las que se concierten operaciones financieras por los constructores o propietarios.

Los préstamos que se formalicen con el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional serán liquidados en cinco plazos del 20 por 100 cada uno de ellos. El primero, cuando se efectúe la cubrición de aguas; el segundo, al terminarse la tabiquería, tendido y colocación de cerros; el tercero, una vez ejecutadas las instalaciones y realizado el blanqueo; el cuarto, cuando finalice el enladrado y carpintería, y el quinto y último, una vez terminada la construcción en su totalidad, que se acreditará mediante el título de calificación definitiva de bonificable expedido por la Junta Nacional del Páreo.

d) Las Sociedades Inmobiliarias que se construyan para dedicarse exclusivamente a la construcción de viviendas bonificadas, definidas en el presente texto, además de las exenciones concedidas por el artículo 38 de la Ley de 16 de diciembre de 1940, estarán exentas del impuesto de Derechos reales y Timbre del Estado, en relación con los actos constitutivos de la Sociedad, puesta en circulación de acciones correspondientes al capital inicial y escritura de constitución, debiendo para ello acreditar los extremos previstos en la Orden de 27 de mayo de 1952. Los beneficios anteriormente citados se disfrutarán aunque las rentas, dentro de los límites a que se contrae la norma tercera, excedan de 500 pesetas mensuales, fijadas en las Leyes de presupuestos de 1943, 1944, 1945 y 1946, según dispone la Orden de 30 de julio de 1952.

e) Expropiación forzosa de terrenos cuando se acredite la ejecución de un proyecto de notoria importancia social que deba realizarse en determinados lugares y se demuestre que el propietario de los mismos se niega a efectuar la venta por un precio razonable.

La expropiación se tramitará con carácter urgente, de acuerdo con la Ley de 7 de octubre de 1939 y disposiciones complementarias de aplicación, previa declaración de utilidad social y de la necesidad de la ocupación, que efectuará el Ministerio de Trabajo, a propuesta de la Junta Nacional del Páreo.

8.ª Solicitud de beneficios

Para acogerse a los beneficios del presente texto quienes en todo el territorio nacional y plazas de soberanía se propongan construir inmuebles con arreglo a lo dispuesto en la norma primera, se dirigirán, mediante instancia, al Comisario Nacional del Páreo, en Madrid, o a través de las Delegaciones de Trabajo, en las restantes provincias, haciendo constar:

a) Circunstancias personales del solicitante.

b) Emplazamiento de las viviendas.

c) Descripción de las viviendas que se intenta proyectar y construir, con expresión de su número, categoría y tipo, de acuerdo con la norma tercera.

d) Beneficios que se solicitan con arreglo a la norma séptima, especificando, al mismo tiempo, si se propone vender el inmueble por pisos, entendiéndose que

quienes no lo expresen así, renuncian explícitamente a la mencionada facultad.

e) Fecha y firma.

Cumplidos los anteriores requisitos, la Junta Nacional del Paro resolverá sobre la procedencia de la tramitación relativa a las instancias presentadas, estimándolas en todo o en parte, o denegándolas en el plazo de cuarenta y cinco días.

En la concesión de beneficios se observarán las siguientes preferencias:

Primera.—Viviendas que hayan de cederse en arrendamiento de renta inferior.

Segunda.—Inmuebles que desarrollan mayor número de viviendas de las anteriores condiciones; y

Tercera.—Viviendas para la venta por pisos.

Una vez obtenida la aprobación de la instancia inicial, los que se propongan construir inmuebles para ser destinados a viviendas, se dirigirán a la Junta Nacional del Paro, en Madrid, a través de las Delegaciones de Trabajo, en las demás provincias, en el plazo de tres meses, a contar desde la mencionada aprobación, en solicitud de que se califiquen provisionalmente sus viviendas como bonificables, acompañando a la instancia los documentos siguientes:

a) Título de propiedad del solar y certificación del Registro de la Propiedad, acreditando que se encuentra libre de cargas. Cuando se solicite préstamo o prima, se acompañará también una copia literal, simple, de los documentos.

b) Justificación de que posee medios suficientes para costear la parte de obra a su cargo, si se le hubiese otorgado el derecho a préstamo.

c) Licencia municipal, o tira de cuerdas, entendiéndose que para hacer efectivo el primer plazo del préstamo, será condición indispensable la previa presentación de la Licencia municipal, a través de la Junta Nacional del Paro.

d) Certificación de que el solar está dotado de los servicios de aguas, luz y alcantarillado, si existiese, expedida por el Ayuntamiento.

e) Acta notarial en la que se haga constar, previa descripción del solar, que sobre el mismo no se ha ejecutado obra alguna en la fecha del levantamiento del acta.

f) Proyecto, por triplicado, de la construcción del inmueble, compuesto de Memoria, presupuesto y planos, incluso el de emplazamiento, referido al centro de la localidad, visados por el Colegio de Arquitectos correspondiente. En el caso de solicitarse préstamo o prima, se acompañará un ejemplar más.

g) Certificación, por duplicado, del Arquitecto autor del proyecto, especificando las cantidades de hierro y cemento necesarias para la ejecución de la obra, y de las clases de los materiales que habrán de ser utilizados, con arreglo al modelo oficial que figura como anexo de la instancia, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ministerial comunicada de Hacienda de 27 de noviembre de 1952 si tuviera concedido este beneficio.

h) Si se formulase la solicitud por una Sociedad, escritura de su constitución y copia de los estatutos.

i) Resguardo acreditativo de haber ingresado en la cuenta corriente del Banco de España en Madrid, número 271, titulada «Junta Nacional del Paro.—Inspección», el 0.05 por 100 del importe total del proyecto, incluido el valor del solar. De este porcentaje retendrá la mencionada Junta, de acuerdo con el Decreto de 28 de mayo de 1945, el 0.03 por 100, destinándose el resto para subvenir los gastos de inspección que efectúe el Instituto Nacional de la Vivienda y sus Delegaciones Comarcales.

La Ponencia Ejecutiva de la Junta Nacional del Paro, previo informe del Instituto Nacional de la Vivienda, que debe-

rá emitirlo en el plazo de quince días, resolverá en el de dos meses, a contar desde la fecha en que reciba dicho informe, sobre la calificación provisional solicitada, especificando los beneficios que se otorgan al proyecto, y, concretamente, la cantidad de materiales a suministrar, remitiendo el expediente completo al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, a efectos de fijación del préstamo y, en su caso, de la prima que debe otorgarse sustituyendo a aquél.

El referido Instituto procederá a la tramitación de los expedientes con arreglo a las normas establecidas en la Orden ministerial de Hacienda de 31 de enero de 1949 y demás disposiciones complementarias.

En la resolución a que se contrae el precedente párrafo, cuando el pronunciamiento sea estimativo, se concederán las reducciones tributarias previstas en el apartado a) de la norma séptima y, en cuanto a los restantes beneficios, se determinará si procede otorgarlos, teniendo en cuenta el interés económico-social de las obras y las disponibilidades en recursos y materiales, relacionados con el volumen de solicitudes y grado de preferencia de cada grupo.

9.ª Calificación definitiva de bonificable

Terminadas las obras, el constructor lo comunicará por oficio a la Delegación Provincial de Trabajo, y ésta a la Junta Nacional del Paro, quien requerirá al Instituto Nacional de la Vivienda para que, en un plazo de quince días, sus técnicos comprueben si aquéllas se adaptan o no al proyecto provisionalmente aprobado, y si cumplen las condiciones exigidas para su construcción, emitiendo el informe correspondiente, que será elevado a la Junta Nacional del Paro, para que dicte, si procede, la calificación definitiva de bonificable en el plazo de un mes, en la que se señalarán las rentas máximas de las viviendas, expidiendo el oportuno documento que será presentado ante las correspondientes oficinas de Hacienda, para la obtención de los beneficios fiscales.

Asimismo, será exigida dicha calificación para percibir la última entrega del préstamo o prima.

Los inmuebles a que se contrae el presente texto, mientras dura su construcción, fijarán en la parte exterior de las obras y en sitio visible, un letrero de 1,50 x 1, como mínimo, indicando que están acogidas al Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953, de viviendas bonificables.

Además, una vez terminada la casa, ostentarán en su fachada una placa metálica, de 40 x 20 cm., grabada a bisel y letra española, con la siguiente indicación: «Ministerio de Trabajo. Esta casa goza de los beneficios del Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953, y es de renta limitada», fijándose en las porteras de los respectivos inmuebles una fotocopia de la resolución adoptada por la Junta Nacional del Paro, concediendo a los mismos la calificación definitiva de bonificables. Este documento será colocado en sitio visible, donde los inquilinos puedan consultar, los extremos que les afecten sin el menor obstáculo.

Para la debida comprobación de los arrendos relativos a viviendas que gocen de los beneficios establecidos en el presente texto, los contratos que se pacten se presentarán por triplicado en el Registro de Inmuebles que funciona en la Junta Nacional del Paro, o en las correspondientes Delegaciones Provinciales de Trabajo, en el plazo de ocho días de su formalización, devolviéndose a las citadas dependencias los originales sellados, caso de que se ajusten a los preceptos del Decreto-ley y quedando el tercer ejemplar en el correspondiente expediente para posibles y ulteriores comprobaciones.

10. Sanciones

El incumplimiento o alteración por parte de los constructores o propietarios de lo preceptuado en estas normas, será sancionado con la pérdida de los beneficios que en las mismas se establecen, y multa hasta de 100.000 pesetas, sin que tales sanciones permitan elevar el tope de rentas consignado en la norma tercera, ni modificar ninguno de los servicios del inmueble.

Los expedientes para imposición de sanciones a que se refiere el párrafo anterior, serán incoados por las Delegaciones Provinciales de Trabajo o por el Servicio de Inspección de la Junta Nacional del Paro, en su jurisdicción aquéllas, o en todo el país, éste. En la tramitación se oirá al interesado en descargo, y con el oportuno informe propuesta de sanción del Delegado de Trabajo o del Inspector general de la Junta Nacional del Paro, se elevarán a la Ponencia ejecutiva de la misma para la resolución que proceda.

Cualquiera que sea la causa por la que se declare caducada una concesión otorgada al amparo de los Decretos-leyes que se refunden y se descalifique de su condición de bonificable el inmueble, llevará implícito el cese, con efecto retroactivo en el disfrute de las reducciones tributarias y de arbitrios, respondiendo las fincas de tales obligaciones, circunstancia que se hará constar por los Notarios en los instrumentos públicos que autoricen, y por los Registradores de la Propiedad en cuantos asientos practiquen en los libros a su cargo.

Para ejecución de lo dispuesto en el párrafo anterior se incoará un expediente por la Junta Nacional del Paro, en el que, con audiencia del interesado, consten las causas determinantes de la caducidad en la concesión, y en el acuerdo que se adopte se indicará la fecha decretada para el cese de las reducciones contributivas y de arbitrios, comunicando las resoluciones, además de al interesado, a la Dirección General de Propiedades y Contribución Territorial, Delegación de Hacienda, Registrador de la Propiedad, y, en el caso de haber sido otorgado materiales y préstamo, a los Organismos suministradores y al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional.

11. Recursos

Contra las resoluciones denegatorias de la calificación provisional o definitiva de bonificables, y contra el acuerdo de descalificación, podrán los interesados formular recurso de alzada ante el Ministerio de Trabajo en el plazo de veinte días, a partir de la notificación, que habrá de tramitarse por conducto de la Junta Nacional del Paro.

Contra la sanción impuesta puede interponerse recurso de reposición en el plazo de veinte días, ante la Junta Nacional del Paro, y, además, en las superiores a 10.000 pesetas, y dentro del mismo plazo, el de alzada ante el Ministerio de Trabajo, previa consignación de su importe en la Caja General de Depósitos o en sus Sucursales.

Para la exacción de multas y procedimiento de alzada, se observará lo dispuesto en la Orden de 29 de noviembre de 1947.

12. Transferencia de beneficios

En toda transmisión de dominio de las viviendas bonificables habrá de solicitarse de la Junta Nacional del Paro, por el nuevo propietario, la transferencia a su favor de los beneficios concedidos, acompañando a la instancia el correspondiente título de propiedad.

En el caso de que se hubiese concedido el beneficio de préstamo y al propie-

ario del inmueble le interesase venderlo por pisos o en su totalidad, solicitará del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, o de la Entidad que haya facilitado el préstamo, la debida autorización para la subrogación del crédito, detallando en la solicitud las características de las viviendas que han de ser objeto de venta y los nombres y demás circunstancias de los compradores.

13. Autorización para dictar normas complementarias

Por los Ministerios de Trabajo y Hacienda, cada uno en la esfera de su respectiva competencia, se dictarán conjuntamente o separadamente, cuantas disposiciones se estimen precisas para aplicación del presente texto y de los Decretos-leyes que se refunden.

DISPOSICION ADICIONAL

La ejecución del presente texto se confiere al Ministerio de Trabajo, correspondiendo la aplicación de sus normas generales a la Junta Nacional del Paro, y la inspección y vigilancia de las obras al Instituto Nacional de la Vivienda, directamente o a través de sus Delegaciones comarcales.

Será órgano administrativo de la Junta Nacional del Paro, la Comisaría Nacional del Paro.

La Junta Nacional del Paro, como Organismo Central, las provinciales en su respectiva jurisdicción, se organizarán en la forma siguiente:

a) La Junta Nacional del Paro estará presidida por el Ministro de Trabajo, y, por su Delegación, por Comisario Nacional del Paro, que ejercerá la Vicepresidencia, y quedará integrada por representantes de los siguientes Departamentos:

Ministerio de la Gobernación.—Dos Arquitectos de la Dirección General de Arquitectura, un representante de la Dirección General de Sanidad y otro de Regiones Devastadas.

Ministerio de Hacienda.—Un representante del Ministerio y un Delegado de la Intervención General de la Administración del Estado.

Ministerio de Obras Públicas.—Dos Ingenieros designados por el Departamento.

Ministerio de Industria.—Un Ingeniero Industrial y otro de Minas, designados por el Ministerio de Trabajo.

Ministerio de Agricultura.—Un Ingeniero Agrónomo y otro de Montes, designado por el Departamento.

Ministerio de Trabajo.—Un representante designado por el Departamento; otro del Instituto Nacional de Previsión; uno del Instituto Nacional de la Vivienda; uno del Servicio de Mutualidades y Montepíos Laborales y otro por la Confederación Nacional de Cajas de Ahorro.

Secretaría General del Movimiento.—Un representante de la Secretaría General del Movimiento y dos de la Delegación Nacional de Sindicatos.

b) Las Juntas provinciales de Paro estarán constituidas por las siguientes representaciones:

Presidente, el Gobernador civil; Vicepresidente primero, el Presidente de la respectiva Diputación Provincial; Vicepresidente segundo, el Delegado provincial de Trabajo; Vocales, el Alcalde o un Concejal del Ayuntamiento de la capital; un Arquitecto municipal y otro provincial; un representante del Instituto Nacional de la Vivienda; el Jefe provincial de Sanidad; un representante de la Delegación de Hacienda; el Ingeniero Jefe de Obras Públicas; el Ingeniero Jefe del Distrito Forestal; el Ingeniero Jefe de Industria; el Ingeniero Jefe de Minas o el representante del Instituto Geológico y Minero; el Ingeniero Jefe de la Sección Agronómica; dos representantes de la Delegación provincial de Sindicatos,

tos, y uno del Colegio Oficial de Arquitectos.

Será Secretario de la Junta el de la Delegación provincial de Trabajo o un Inspector de la misma, designado a propuesta del Delegado.

c) La Junta Nacional del Paro funcionará en régimen de ponencias, que serán presididas por el Comisario Nacional o por el representante del Ministerio de Trabajo, y estarán constituidas por los Vocales de la Junta, que en razón del Organismo que representen guarden mayor analogía con la clase de obra a realizar.

d) Análogo sistema de ponencia y normas de funcionamiento se seguirá en las Juntas provinciales de Paro, que, en su caso, oirán al Alcalde de la localidad en que hayan de ejecutarse las obras respectivas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Las modificaciones introducidas por el precedente texto sobre el Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948, por virtud de su refundición con el de 27 de noviembre de 1953, se aplicarán exclusivamente a las obras que se inicien desde el 12 de diciembre último. No obstante, los inmuebles acogidos al Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948 gozarán del beneficio de reducción tributaria del impuesto de Derechos reales y Timbre del Estado en la primera transmisión a título oneroso de las fincas bonificadas que se efectúen a partir del 17 de junio de 1954.

Asimismo podrán obtener reducción tributaria en las licencias y arbitrios municipales que graven el uso del inmueble.

2.ª El recargo por suministro de calefacción previsto en el apartado c) de la norma sexta se aplicará también a las viviendas acogidas al Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948, que se terminen con posterioridad a la publicación de este texto. Las anteriores, amparadas por el mismo régimen, podrán repercutir las diferencias experimentadas por el precio de los combustibles entre noviembre de

1948 y el del año en que se efectúe el servicio, calculadas según la tercera disposición transitoria de la Orden de 14 de abril de 1948, y previo los trámites y plazos consignados en el artículo 128 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, reformado por la de 21 de abril de 1949, pero sin que exceda del 30 por 100 sobre la renta hasta tanto no se modifique el indicado porcentaje.

3.ª La misma repercusión de que hace mérito el párrafo anterior, podrá efectuarse para los restantes conceptos a que se contrae la legislación general de arrendamientos cuando hayan transcurrido tres años desde la primera ocupación de la vivienda y para gravámenes posteriores a enero de 1949.

Lo que digo a VV II para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a VV II muchos años.
Madrid, 10 de julio de 1954.

GOMEZ DE LLANO

GIRON DE VELASCO

Ilmos. Sres. Subsecretarios de Hacienda y de Trabajo y Comisaría Nacional del Paro.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

ORDEN de 5 de julio de 1954 por la que se declara retirado al personal de Policía Armada que se indica.

Excmo. Sr.: En armonía con lo establecido en el artículo 55 del Estatuto de Clases Pasivas del Estado de 22 de octubre de 1928, y por cumplir la edad reglamentaria en las fechas que se indican.

Este Ministerio ha tenido a bien disponer el pase a situación de retirado del personal del Cuerpo de Policía Armada y de Tráfico que a continuación se relaciona, debiendo hacerse, por el Consejo Supremo de Justicia Militar el señalamiento de haber pasivo que le corresponda, previa propuesta reglamentaria:

Empleo	NOMBRE Y APELLIDOS	Fecha en que cumple la edad		
		D.	M.	A.
Sargento	D. Rafael Mármol Serrano	7	julio	1954
Idem	D. Antonio Laguna Fernández	11	julio	1954
Policia	D. Victorino Prado Butanero	7	julio	1954
Idem	D. Juan Chavarrias Luján	7	julio	1954
Idem	D. Luis Eguluz Celad	14	julio	1954
Idem	D. Manuel González Moreno	27	julio	1954

Madrid, 5 de julio de 1954.

Excmo. Sr. Director general de Seguridad.

PEREZ GONZALEZ

ORDEN de 19 de julio de 1954 por la que se rectifica la de 31 de mayo de 1954 (BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO núm. 180), al declarar en situación de retirado al personal que se indica de las Fuerzas de Policía Armada y de Tráfico.

Excmo. Sr.: Por haberse padecido error en la Orden de este Departamento ministerial de 31 de mayo de 1954 (BO-

LETIN OFICIAL DEL ESTADO número 180), se rectifica la misma en el sentido que se expresa a continuación:

Donde dice: Policía don Antonio Martínez Díez.

Debe decir: Policía don Antonio Martín Díez.

Madrid, 19 de julio de 1954.

PEREZ GONZALEZ

Excmo. Sr. Director general de Seguridad.

por ser hijos de padre o madre españoles, también nacidos en el extranjero, aunque las leyes del país donde residan les atribuyan la nacionalidad del mismo, no perderán la española si declaran expresamente su voluntad de conservarla ante el Agente diplomático o consular español, o, en su defecto, en documento debidamente autenticado dirigido al Ministerio de Asuntos Exteriores de España.

Artículo veintisiete.—Los extranjeros gozan en España de los mismos derechos civiles que los españoles, salvo lo dispuesto en las Leyes especiales y en los Tratados.

Artículo segundo.—Quedan derogadas cuantas disposiciones sobre la materia se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Dada en el Palacio de El Pardo a quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

LEY DE 15 DE JULIO DE 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada».

La Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve, que instauró el régimen legal de «viviendas protegidas», puso al servicio de este propósito, con el ánimo de corregir las deficiencias observadas en la antigua legislación de casas baratas, un sistema de protección para que las Entidades que por su índole pudieran aportar mayores esfuerzos a la solución del problema, obtuvieran un apoyo económico que les permitiera acometer en gran escala aquella clase de construcciones.

Con esta finalidad se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, cuya misión ha sido la de dictar normas de construcción, seleccionar tipos de viviendas y materiales, ordenar y orientar las iniciativas de los constructores y contribuir, otorgando determinados beneficios, a las edificaciones de casas de renta reducida.

Otras disposiciones dictadas con finalidad semejante llevaron después una protección paralela a nuevos sectores sociales, económicamente más fuertes que los anteriores, pero sin que en ellas se recogiere con intensidad suficiente el apoyo a la iniciativa de los particulares que por sí mismos habrían podido abordar la construcción de sus viviendas de haber contado con este apoyo, dentro de un discreto y bien planteado sistema de garantías.

Deseoso el Gobierno de obtener el máximo rendimiento en la protección de toda índole que el Estado presta a la construcción de viviendas adecuadas a las necesidades de los españoles, se ha pensado en la conveniencia de conceder un apoyo más intenso y eficaz a los particulares, facilitándoles una amplia movilización del crédito inmobiliario, para el cual se otorgan en la nueva Ley las mayores bonificaciones tributarias, y en unificar la política social del Estado encaminada a la construcción de viviendas, centralizando su dirección en el organismo creado por la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve, para que, recogiendo el Instituto Nacional de la Vivienda cuantos datos ha obtenido a lo largo de su eficaz actuación en estos quince años, ponga su experiencia al servicio de este trascendental sector de la política social del Estado.

Con esta misma finalidad, la nueva Ley ordena, ante todo, la elaboración de un plan general de protección a la vivienda de renta reducida; simplifica los trámites para la concesión de beneficios económicos; concede una mayor amplitud y alcance a los beneficios de orden fiscal otorgados a los constructores de «viviendas de renta limitada»; aumenta los plazos para la devolución al Estado de los anticipos concedidos con este propósito; refunde en un solo texto las numerosas disposiciones que hasta ahora han regulado esta materia, haciendo más fácil su conocimiento para los interesados y su aplicación por los diferentes organismos a quienes afecta, y remite a la jurisdicción ordinaria la competencia para entender en los desahucios, manteniendo únicamente el régimen excepcional de la Ley de veintitrés de septiembre de mil novecientos treinta y nueve para las viviendas económicas o de renta limitada construidas por organismos oficiales.

La alta dirección de esta política se encomienda a un Consejo Nacional de la Vivienda, en el cual, bajo la presidencia del Ministro de Trabajo, estarán representados los Departamentos ministeriales y organismos que más directamente intervienen en problemas relacionados con la vivienda.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

Régimen de protección

Artículo primero.—Las actividades del Estado, organismos oficiales, entidades de todas clases y particulares, que tiendan a la construcción de viviendas económicas o de renta limitada, se ajustarán a las disposiciones contenidas en la presente Ley. Las viviendas acogidas al régimen de protección que sus preceptos desarrollan se denominarán «viviendas de renta limitada».

Viviendas de renta limitada.—Su definición y categorías

Artículo segundo.—Se entenderán por «viviendas de renta limitada» las que, estando incluidas en los planes generales formulados al efecto, se construyan con arreglo a proyecto o anteproyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda por reunir las condiciones que se señalen en el Reglamento o en las Ordenanzas que se dicten para ello.

A estos efectos, las «viviendas de renta limitada» se clasificarán en los grupos siguientes:

Primer grupo: Constituido por las «viviendas de renta limitada», para cuya construcción no se soliciten auxilios económicos directos del Estado.

Segundo grupo: Constituido por «viviendas de renta limitada» para las que se soliciten dichos auxilios. Este segundo grupo se dividirá, a su vez, en tres categorías, cuyas características se fijarán en el Reglamento en función de su superficie y presupuesto por metro cuadrado de edificación.

La protección de la Ley alcanzará a las edificaciones y servicios complementarios, incluso a las ampliaciones horizontales y verticales de edificios existentes, aun cuando éstos no tuvieran anteriormente protección legal, y, en su caso, a las obras de urbanización. En las viviendas rurales, incluso las proyectadas por el Instituto Nacional de Colonización, esta protección se extenderá a los anejos agrícolas, hasta el cincuenta por ciento como máximo del presupuesto de las viviendas.

Artículo tercero.—Al Instituto Nacional de la Vivienda, bajo las directrices del Consejo Nacional de la Vivienda, corresponderá la ordenación, fomento y gestión de la construcción de «viviendas de renta limitada» mediante el cumplimiento de esta cuádruple misión:

a) Orientar socialmente la construcción de viviendas en beneficio de las familias económicamente débiles.

b) Dirigir técnicamente y ordenar esta actividad constructiva con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

c) Proteger económicamente la edificación de tales viviendas, confiriendo los beneficios establecidos en esta Ley y velando por su mejor uso, aprovechamiento y administración.

d) Atraer y fomentar la iniciativa privada, a fin de lograr su concurso para la edificación de toda clase de viviendas.

Plan de viviendas

Artículo cuarto.—El Instituto Nacional de la Vivienda formulará los planes generales de construcción de «viviendas de renta limitada» dentro del número, grupos, categorías y directrices que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda siguiendo las orientaciones que el Gobierno pueda señalar.

Estos planes abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.—Distribución geográfica de las viviendas.

Segundo.—Edificaciones, servicios complementarios y obras de urbanización que se estimen protegibles como necesarios para el desarrollo del Plan.

Tercero.—Disponibilidad de anticipo y materiales intervenidos.

Cuarto.—Distribución del volumen total de anticipos entre los distintos promotores expresados en el artículo siguiente.

Promotores

Artículo quinto.—Podrán promover la construcción de «viviendas de renta limitada» y de las edificaciones y servicios complementarios correspondientes, los particulares y las entidades siguientes:

a) Los particulares que construyan su propia vivienda.

b) Los particulares, empresas constructoras y sociedades inmobiliarias que edifiquen con ánimo de lucro, viviendas acogidas a la presente Ley, para cederlas en arrendamiento o venderlas, dentro de los límites y condiciones que en la misma se prescriben.

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, por sí, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley de Régimen Local para la prestación de servicios o por Instituciones autónomas que se dediquen específicamente a esta finalidad.

d) La Obra Sindical del Hogar.

e) Los Ministerios y Organismos oficiales, por sí mismos o mediante la creación de Patronatos, con destino a sus funcionarios o empleados.

f) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

g) Las Corporaciones y los Colegios profesionales con respecto a las viviendas destinadas a sus miembros o colegiados.

h) Las Cooperativas Sindicales de edificación, Mutualidades y Montepíos libres, no establecidos por las reglamentaciones de trabajo, con destino a sus asociados.

i) Las Entidades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorro.

j) Las empresas industriales, agrícolas y comerciales, tanto individuales como colectivas, que construyan para dar alojamiento a su personal.

k) Las Diócesis y Parroquias para los sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.

l) Los que, por Decreto, puedan ser incorporados a esta relación.

Artículo sexto.—El Instituto Nacional de la Vivienda, con la aprobación del Consejo Nacional, está facultado para disponer de los remanentes de las cantidades presupuestas para anticipos sin interés que hubiesen podido resultar en cada ejercicio económico en cualquiera de los grupos señalados en el artículo anterior, para distribuirlos entre los promotores incluidos en los restantes, siempre que el auxilio económico reservado a éstos hubiere sido insuficiente.

Régimen excepcional

Artículo séptimo.—Excepcionalmente, y en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo quinto, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Consejo Nacional, encargará a cualesquiera de las Entidades oficiales relacionadas en dicho artículo la ejecución de las construcciones necesarias para el complemento del Plan, en aquellas localidades o zonas en que se hubiere producido el déficit.

Beneficios

Artículo octavo.—El Estado podrá conceder, a través del Instituto Nacional de la Vivienda, los siguientes beneficios:

a) Exenciones y bonificaciones tributarias.

b) Suministro de materiales y elementos normalizados.

c) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

d) Anticipos sin interés reintegrables a largo plazo.

e) Primas a la construcción de viviendas con la prestación personal de sus propios usuarios.

f) Préstamos complementarios, en las condiciones establecidas en el párrafo tercero del artículo dieciocho.

Artículo noveno.—Los beneficios especificados en los apartados a), b) y c) del artículo anterior podrán ser concedidos a todos los promotores enumerados en el artículo quinto.

El anticipo, sin interés, será otorgable a todas las entidades constructoras y a los particulares comprendidos en el citado artículo quinto en las condiciones señaladas en el artículo quince.

En el Reglamento para la ejecución de la presente Ley se regularán los beneficios máximos que puedan ser concedidos a aquellas viviendas que se construya su propio usuario, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado e) del artículo anterior.

En la tramitación de expedientes, así como en las autorizaciones expresas o tácitas para el desarrollo de los planes generales de «viviendas de renta limitada», el Instituto Nacional de la Vivienda resolverá con carácter preferente los anteproyectos de viviendas adscritos al primero de los grupos expresados en el artículo segundo.

Exenciones y bonificaciones tributarias

Artículo diez.—Gozarán de exención total de los impuestos de derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

Primero.—Los contratos de opción, adquisición y permuta de los terrenos comprendidos en los proyectos de «viviendas de renta limitada» aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda, debiendo consignarse en el documento correspondiente esta aprobación.

Segundo.—Los contratos de arrendamiento, venta o cesión gratuita por el Estado, Provincia o Municipio, o los particulares, de terrenos de su propiedad, con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada».

Tercero.—Los contratos de construcción o ejecución de obras consignados en documento público o privado, celebrados por las entidades o por los particulares promotores de proyectos de «viviendas de renta limitada» o por los constructores y adjudicatarios de tales obras, así como las declaraciones de obra nueva correspondientes.

Cuarto.—Los contratos de préstamo hipotecario que se destinen exclusivamente a la construcción de «viven-

das de renta limitada» conforme a proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, siempre que el interés concertado no exceda del cuatro y medio por ciento y su plazo no sea inferior a diez años. Del mismo beneficio gozará la cancelación, ampliación, modificación, posposición y prórroga expresa de estos préstamos.

Quinto.—La constitución de Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción de «viviendas de renta limitada», y la puesta en circulación de acciones por estas mismas Sociedades, así como la emisión, transformación, amortización o cancelación de obligaciones, sean o no hipotecarias, realizadas por entidades de cualquier clase, destinadas exclusivamente a la construcción de estas viviendas. Para gozar de este último beneficio se requiere que la emisión de obligaciones haya sido aprobatoria previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Sexto.—La concesión de anticipos y préstamos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

Septimo.—Las herencias, legados, donaciones y subvenciones a favor de entidades públicas o benéficas, con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada».

Octavo.—La primera transmisión de dominio de estas viviendas, siempre que tenga lugar dentro de los veinte años siguientes a la fecha de su calificación.

Artículo once.—Estarán exentas del impuesto sobre emisión y negociación o transmisión de valores mobiliarios las acciones y obligaciones emitidas por las Sociedades inmobiliarias a que se refiere el número quinto del artículo anterior, así como las obligaciones emitidas por entidades de cualquier clase, destinadas exclusivamente a la construcción de «viviendas de renta limitada».

Artículo doce.—Estarán exentas del impuesto de Pagos del Estado todas las entregas que el Instituto Nacional de la Vivienda y demás organismos públicos realicen para el cumplimiento del régimen de protección establecido en la presente Ley.

Artículo trece.—Las «viviendas de renta limitada» gozarán, durante un plazo de veinte años, de una reducción equivalente al noventa por ciento del importe de toda contribución, impuesto, arbitrio, derecho o tasa u otro cualquier gravamen, ya sea del Estado, Diputaciones, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso aquellos que graven los materiales de construcción o la ejecución misma de las obras. Se exceptúan de esta bonificación las contribuciones especiales que los Ayuntamientos pudieran establecer como consecuencia de la realización de obras y servicios de urbanización.

La bonificación establecida en el párrafo anterior se aplicará también al arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos en las transmisiones que de éstos se realicen con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada».

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se comiencen las obras de construcción de «viviendas de renta limitada», sin perjuicio de que se exijan nuevamente cuando, por causas imputables al promotor de aquéllas, experimentaran dilaciones o interrupciones injustificadas, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años, las contribuciones o impuestos que graven estas viviendas serán repercutibles sobre las rentas autorizadas para las mismas.

Artículo catorce.—Gozarán de una bonificación del noventa por ciento en el importe de la contribución sobre Utilidades de la Riqueza Mobiliaria:

Primero.—La parte de los beneficios que las Sociedades y las Empresas mercantiles e industriales destinen e inviertan:

a) En la construcción de «viviendas de renta limitada» destinadas a su personal.

b) En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo.

Segundo.—Los intereses de los préstamos garantizados con primera hipoteca para financiar la construcción de «viviendas de renta limitada», siempre que dichos intereses no excedan del cuatro y medio por ciento.

Anticipos sin interés

Artículo quince.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder anticipos sin interés en concepto de auxilio directo para la construcción de «viviendas de renta limitada» comprendidas en el grupo segundo del artículo segundo a las entidades constructoras públicas y privadas y a los particulares relacionados en el artículo quinto que lo soliciten.

La cuantía de estos anticipos será fijada por el Instituto Nacional de la Vivienda, en relación con la utilidad social de las viviendas, sin que pueda exceder:

a) Del setenta y cinco por ciento del presupuesto total para las viviendas de tercera categoría.

b) Del cincuenta por ciento del presupuesto total para las viviendas de segunda categoría; y

c) Del cuarenta por ciento del presupuesto total, solamente para las viviendas de primera categoría del grupo segundo que construyan los organismos oficiales y las Corporaciones locales y que se destinen a sus funcionarios o empleados.

Cuando los promotores de «viviendas de renta limitada» hubieren obtenido de cualquier entidad de crédito préstamo complementario garantizado con primera hipoteca, el importe de este préstamo, sumado al del anticipo, no podrá sobrepasar del ochenta por ciento del presupuesto total en los proyectos iniciados por los promotores, a que se refieren los apartados a) y b) del artículo quinto, ni del noventa por ciento de dicho presupuesto en los de los demás relacionados en el resto de los apartados del mencionado artículo. El interés de estos préstamos no podrá exceder del cuatro y medio por ciento, y su plazo de amortización no será inferior a diez años ni superior a cincuenta.

Artículo dieciséis.—El anticipo se concederá con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Instituto Nacional de la Vivienda, según que exista o no préstamo complementario, debiendo reintegrarse por anualidades fijas, en un plazo no superior a cincuenta años, comenzando su devolución a partir de la fecha de ocupación de las viviendas y, en todo caso, desde su calificación definitiva.

Será título instrumental inscribible en el Registro de la Propiedad para la constitución o modificación de la hipoteca en garantía de los beneficios económicos concedidos por el Instituto Nacional de la Vivienda, el acta otorgada ante el Director de este Organismo y autorizada por el Secretario del Consejo, con la conformidad del deudor. Para la cancelación de esta hipoteca serán título bastante las certificaciones expedidas por el Secretario del Consejo con el visto bueno del Director, acreditativas del reintegro, total o parcial, del capital garantizado.

No será imprescindible la garantía hipotecaria establecida en este artículo cuando los anticipos se hubieran concedido a favor del Estado o de Organismos que, como el Instituto Nacional de Colonización y la Dirección General de la Guardia Civil, estuvieren acogidos a un régimen especial.

Autorización a Corporaciones Locales

Artículo diecisiete.—Las Corporaciones locales quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la edificación de «viviendas de renta limitada», adquisición de solares, obras de urbanización, saneamiento y demás anejas, con destino a aquéllas.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España, Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, Banco Hipotecario de España, Cajas de Ahorro sometidas al protectorado del Estado y demás entidades de crédito, siempre que se constituya garantía hipotecaria sobre los terrenos adquiridos e inmuebles proyectados y previo cumplimiento de los requisitos previstos en el último párrafo del artículo quince.

Los presupuestos extraordinarios que las Corporaciones Locales confeccionen con destino exclusivo a las finalidades expresadas en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento sumario, que regulará el Reglamento correspondiente.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de la tasación pericial de los terrenos que haya acordado adquirir la Corporación y, en su caso, el anteproyecto de las obras aprobadas por el Instituto, al que se añadirán los estudios financieros y las condiciones del préstamo o emisión de obligaciones necesarios para cubrir la aportación asignada a la entidad.

El expediente será sometido al Ministerio de Hacienda, quien resolverá en el plazo máximo de dos meses, contados desde la fecha del envío por la respectiva Delegación.

Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se entenderá tácitamente aprobado el proyecto de presupuesto. Para que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe definitivamente los proyectos de construcción de «viviendas de renta limitada», será indispensable justificar la total tramitación del expediente de presupuesto y subsiguiente financiación de las aportaciones obligatorias mediante la resolución del Ministerio de Hacienda, recaída expresa o tácitamente.

La Delegación Nacional de Sindicatos podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero de este artículo, previos los trámites reglamentarios.

Préstamos complementarios

Artículo dieciocho.—El Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional queda facultado para conceder los préstamos complementarios a que se refiere el último párrafo del artículo quince de la presente Ley.

También podrá otorgar préstamos a los promotores de «viviendas de renta limitada» que no reciban anticipo del Instituto Nacional de la Vivienda. Estos préstamos no podrán exceder del sesenta por ciento del presupuesto total, y serán concedidos en las condiciones establecidas en los Estatutos aprobados por Decreto de veintitrés de mayo de mil novecientos cincuenta y dos, y de acuerdo con las normas que establezca el Consejo de Dirección del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional.

En casos excepcionales, justificados por la importancia social de los proyectos, y cuando no hubiere sido posible la obtención de los préstamos, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá otorgar a las Corporaciones Locales y a los restantes Organismos oficiales comprendidos en el artículo quinto, préstamos al interés legal, complementarios de los anticipos concedidos, que deberán satisfacerse con cargo a las emisiones de cédulas que les sean autorizadas.

Entrega de auxilios económicos

Artículo diecinueve.—El importe de los anticipos se irá entregando después de invertida la aportación inicial del promotor, con prelación al préstamo previamente concertado, a medida que avance la construcción, y en los plazos, forma y cuantía que se determinen en el Reglamento. Se hará efectivo mediante presentación de certificaciones de obra aprobadas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Los promotores mencionados en los apartados a) y b) del artículo quinto que hayan optado por la ejecución directa de la obra proyectada que autoriza el artículo siguiente, percibirán el anticipo que les haya sido concedido en la forma y en los plazos que el Reglamento determine, con arreglo al volumen y características de las obras.

Ejecución de las obras

Artículo veinte.—Los contratos de obras para la construcción de «viviendas de renta limitada» se realizarán por concurso-subasta, según pliego de condiciones aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Los promotores a que se refieren los apartados a) y b) del artículo quinto podrán optar por la realización directa de la obra, aceptando para ello la valoración provisional del proyecto y la definitiva de la obra ejecutada, que hubiere hecho el Instituto de acuerdo con las normas de valoración que se establezcan en el Reglamento y Ordenanzas.

Para quienes no hubieren solicitado anticipo económico, estas normas se reducirán a una escala de valoración por metro cuadrado de edificación, de acuerdo con la categoría de ésta y de la localidad en que radique.

Los promotores a que se refiere el párrafo anterior que no hubieren solicitado anticipos reintegrables podrán realizar directamente las obras desde el momento de la aprobación del proyecto correspondiente, sin más trámites.

El cómputo del auxilio económico otorgado por el Instituto se efectuará teniendo en cuenta la cifra de adjudicación de la subasta o la valoración definitiva dada por el Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con el párrafo segundo de este artículo.

Suministro preferente de materiales

Artículo veintiuno.—Los promotores de «viviendas de renta limitada» podrán solicitar el suministro preferente de los materiales intervenidos. El Instituto Nacional de la Vivienda consignará, en su caso, la concesión de este beneficio en la aprobación del correspondiente proyecto definitivo.

Estos suministros tendrán el carácter de absoluta necesidad nacional. El Reglamento determinará las medidas precisas para asegurar su regularidad y continuidad.

Expropiación forzosa

Artículo veintidós.—Los promotores de «viviendas de renta limitada» podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los solares necesarios para su construcción.

La declaración de utilidad pública de un proyecto y de la necesidad de la ocupación de los terrenos se hará por Decreto y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda que revista importancia con relación a la localidad en que haya de realizarse y en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución y la negativa de los propietarios de los terrenos a venderlos en un precio razonable.

Para la declaración a que hace referencia el párrafo anterior será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable de los Ayuntamientos y órganos urbanísticos competentes.

En los proyectos declarados urgentes, con arreglo a la Ley de siete de octubre de mil novecientos treinta y nueve, la ocupación de los inmuebles se hará conforme a lo preceptuado en dicha Ley, y el justiprecio de los mismos se efectuará de acuerdo con las normas especiales que establezca el Reglamento.

Artículo veintitres.—En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados por las entidades públicas con sujeción al procedimiento de urgencia de la Ley de siete de octubre de mil novecientos treinta y nueve, se considerará como documento auténtico para llevar a cabo la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad el acta de posesión del inmueble ocupado, a la que se refiere el artículo cuarto de la citada Ley, acompañada del correspondiente recibo de pago efectuado o del resguardo del depósito mencionado en el artículo séptimo del mismo texto legal, teniendo dicho documento todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del expropiante.

Artículo veinticuatro.—Para que les pueda ser concedido el beneficio de expropiación forzosa a los promotores enumerados en los apartados a) y b) del artículo quinto, será preciso que el proyecto de construcción afecte a solares comprendidos en zonas o polígonos que hubieran sido especialmente reservados a «viviendas de renta limitada» de la categoría correspondiente.

Calificación

Artículo veinticinco.—Terminada la construcción de las obras de cada proyecto, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa inspección y recepción de las mismas si procede, y su liquidación en los casos que lo requiera, otorgará la calificación definitiva de «vivienda de renta limitada», siempre que aquéllas se hubiesen ajustado al proyecto aprobado por el Instituto.

En casos excepcionales, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder la descalificación de las «viviendas de renta limitada». El Reglamento determinará estos casos y los límites y condiciones de la descalificación.

Uso de las viviendas

Artículo veintiséis.—Las «viviendas de renta limitada» podrán ser cedidas en alquiler o gratuitamente, y venderse al contado o a plazos, en las condiciones establecidas en esta Ley y con las garantías que se determinen en su Reglamento.

Artículo veintisiete.—Las «viviendas de renta limitada» se dedicarán exclusivamente a domicilio permanente, sin que, bajo ningún pretexto, pueda dárseles un uso distinto. Sus propietarios vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán su policía e higiene, quedando sometidas a la vigilancia superior del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar, si fuere preciso, hasta a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos.

En las viviendas que obtengan la calificación de «viviendas de renta limitada», sólo se podrán dedicar a usos comerciales o industriales, centros docentes, locales de negocio u oficinas las plantas bajas y los sótanos, en la proporción con el resto de la edificación destinada a viviendas que reglamentariamente se señale. La renta de estos locales, que gozarán de los beneficios establecidos en esta Ley, será libre.

Arrendamiento de las «viviendas de renta limitada»

Artículo veintiocho.—Las «viviendas de renta limitada» podrán ser arrendadas.

La cuantía de sus alquileres se establecerá en la forma siguiente:

Primero.—«Viviendas de renta limitada» del primer grupo:

La cuantía máxima de su alquiler mensual no excederá de los límites que reglamentariamente se determinen.

Segundo.—«Viviendas de renta limitada» del segundo grupo:

Su alquiler se calculará en función de tres sumandos:

A) Los gastos de conservación y administración, variables según la clase de construcción de que se trate y el número de viviendas que comprenda el proyecto. El importe de estos gastos se fijará en razón de un porcentaje acomodado a dichas características y aplicado sobre el presupuesto total de edificación.

B) El interés líquido asignable al capital invertido en la vivienda, excepto el anticipo sin interés concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuyos porcentajes se fijan en el tres por ciento para las entidades constructoras benéficas y para las Empresas agrícolas, industriales o mercantiles que construyan para sus obreros y empleados; en el cuatro por ciento, para las entidades constructoras de carácter público a que se refieren los apartados e), d), c), f), g), h), i) y k) del artículo quinto, y en el cinco por ciento, para los particulares, Empresas constructoras y Sociedades inmobiliarias que figuren en los apartados a) y b) de dicho artículo.

C) Hasta un máximo del dos por ciento sobre la cuantía del importe del anticipo reintegrable concedido por el Estado, que se aplicará principalmente a la amortización del mismo.

Artículo veintinueve.—Los alquileres de las «viviendas de renta limitada» serán revisables cada cinco años. A estos efectos se tendrá en cuenta la variación de los índices ponderados de vida que publique el Instituto Nacional de Estadística, y se aplicará el porcentaje que, previa la aprobación del Gobierno, señale periódicamente el Instituto Nacional de la Vivienda en función de la variación que pueden experimentar sueldos y jornales y de la cuantía relativa de los auxilios económicos directos otorgados.

Cesión en venta de «viviendas de renta limitada»

Artículo treinta.—Las «viviendas de renta limitada» podrán venderse por edificios o bloques completos, o separadamente por viviendas.

Su precio, a los efectos de venta, se obtendrá:

a) Para las construidas mediante la concesión de anticipos y, en su caso, con préstamos complementarios otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, capitalizando al cinco por ciento sus alquileres brutos.

b) Para las construidas sin los auxilios especificados en el apartado anterior, libremente y sin limitación alguna.

Prohibición y sanciones en la cesión de viviendas

Artículo treinta y uno.—Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el alquiler o venta de «viviendas de renta limitada», ni aun a pretexto de ser éstas vendidas o alquiladas con muebles. El Reglamento señalará las sanciones que han de imponerse a los contraventores de esta prohibición.

Desahucios

Artículo treinta y dos.—Los propietarios de «viviendas de renta limitada» podrán promover el desahucio de los beneficiarios, inquilinos u ocupantes de estas viviendas, por las mismas causas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

Primera.—Por falta de pago de las cuotas debidas, declarado el descubierto por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segunda.—Por ocupar la vivienda sin la condición de beneficiario o inquilino.

Tercera.—Por cesación firme y definitiva de la relación laboral o de empleo entre el inquilino y el propietario.

mo de la vivienda, cuando aquella relación hubiere sido la determinante de su ocupación. Si la causa de la extinción de la relación expresada hubiere sido la muerte del inquilino, las personas que con él convivieren tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda.

Cuarta.—Cuando, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, se hubieren ocasionado por el ocupante, beneficiario o inquilino deterioros graves en el inmueble.

Quinta.—Por infracción grave, declarada por el Instituto Nacional de la Vivienda, de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «viviendas de renta limitada».

Sexta.—Cuando la vivienda no constituya domicilio permanente del beneficiario.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas especiales anteriores, se ajustará a lo establecido en los artículos mil quinientos setenta a mil seiscientos ocho de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las viviendas económicas o de renta limitada construidas por Organismos oficiales quedarán sometidas, en lo que se refiere al desahucio de sus beneficiarios, inquilinos u ocupantes, a las disposiciones de la Ley de veintitrés de septiembre de mil novecientos treinta y nueve.

Régimen administrativo

Artículo treinta y tres.—El Instituto Nacional de la Vivienda dependerá directamente del Ministro de Trabajo. Será regido por un Director general, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Trabajo.

El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda ostentará la representación de este Organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma; desempeñará las funciones de Ordenador de Pagos y será el Jefe de los Servicios.

Consejo Nacional de la Vivienda

Artículo treinta y cuatro.—Se crea el Consejo Nacional de la Vivienda, al que corresponderá la alta dirección de la política general de la vivienda y cuya presidencia ostentará el Ministro de Trabajo. Estará compuesto por el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, que ejercerá las funciones de Vicepresidente del Consejo y por los siguientes Vocales:

El Director general de Administración Local.

El Director general de Arquitectura.

El Comisario de la Junta Nacional del Paro.

Un representante de cada uno de los Ministerios de Hacienda, Industria y Gobernación.

El Delegado Nacional de Sindicatos.

El Jefe de la Obra Sindical del Hogar.

Un representante de la industria privada, designado por la Organización Sindical.

El Director del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, en representación de la Banca oficial.

Un Director o empleado, con categoría análoga, de Establecimiento de crédito, como representante de la Banca privada y demás Instituciones de crédito y ahorro, designado por la Junta Económica del Sindicato de Banca; y

El Jefe nacional de Urbanismo.

El Consejo será asistido por el Abogado del Estado adscrito a la Asesoría Jurídica del Instituto Nacional de la Vivienda.

El cargo de miembro del Consejo Nacional de la Vivienda será gratuito e incompatible con el de consejero o funcionario técnico de Empresas o entidades constructoras que intervengan en la edificación de «viviendas de renta limitada».

Como organismo activo del Consejo Nacional funcionará un Comité ejecutivo, integrado por el Director general del Instituto, que ostentará el cargo de Presidente, y cuatro Vocales del Consejo, designados, a propuesta de este, por el Ministro de Trabajo.

Será Secretario del Consejo y del Comité ejecutivo la persona que designe el Ministro de Trabajo. Tendrá categoría de Jefe de Administración y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

Artículo treinta y cinco.—El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá, entre otras, las facultades siguientes: Primera.—Aprobar los planes generales o anuales de construcción de «viviendas de renta limitada» que hayan de ser sometidos al Gobierno, conforme a lo dispuesto en el artículo cuarto.

Segunda.—Aprobar las Ordenanzas de construcción de «viviendas de renta limitada».

Tercera.—Aprobar la disposición de los remanentes a que se refiere el artículo sexto.

Cuarta.—Aprobar los coeficientes aplicables a la revisión de alquileres dispuesta en el artículo veintinueve.

Quinta.—Aprobar las cuentas y presupuestos anuales.

Sexta.—Aprobar la emisión de obligaciones.

Séptima.—Aprobar la concesión de premios a familias numerosas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de veintiséis de septiembre de mil novecientos cuarenta y uno.

Octava.—Proponer las reformas que se estimen oportunas de la legislación de «viviendas de renta limitada».

Novena.—Aprobar un plan de construcción de viviendas ultrabarcas destinadas a los productores económicamente más débiles.

Décima.—Redactar y elevar al Gobierno, para su aprobación, el Reglamento para la aplicación de esta Ley, y el Reglamento por el que haya de regirse el propio Consejo.

Undécima.—Proponer al Gobierno las disposiciones complementarias de orden económico que aseguren la ejecución de los planes generales aprobados.

Duodécima.—Proponer a los diferentes Ministerios el estudio y promulgación de aquellas disposiciones que se juzguen precisas para la mejor aplicación de esta Ley y para la solución del problema de la vivienda.

Décimotercera.—Aprobar, en los casos excepcionales en que proceda, la descalificación de «viviendas de renta limitada», que acuerde el Instituto en relación con el artículo veinticinco.

Artículo treinta y seis.—El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, hipotecar y administrar sus bienes y, en general, para contratar en todo lo relativo a «viviendas de renta limitada».

Administará su patrimonio con autonomía dentro del presupuesto de gastos e ingresos que hubiere aprobado para cada ejercicio económico el Consejo de Ministros, reflejándose el resultado del mismo en el Presupuesto General del Estado.

A nombre del Instituto se abrirá en el Banco de España una cuenta especial de Tesorería, en la que figurará necesariamente todo el efectivo de que dispusiere, y en la cual se ingresarán, trimestralmente, las consignaciones que figuren en los Presupuestos del Estado. Los créditos no invertidos de un Presupuesto entrarán a formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General del Estado, que actuará como interventor-delegado en el Instituto. El Instituto podrá utilizar, para hacer efectivos sus créditos de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación de dieciocho de diciembre de mil novecientos veintiocho y el Real Decreto de primero de febrero de mil novecientos treinta y uno.

Artículo treinta y siete.—El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

Primera.—Dirigir y orientar las actividades encaminadas a la construcción de «viviendas de renta limitada», dictando las Ordenanzas precisas para su construcción y señalando las condiciones técnicas y económicas de las mismas.

Segunda.—Formular los planes generales de construcción de «viviendas de renta limitada».

Tercera.—Disponer de los remanentes resultantes en cada ejercicio a que se refiere el artículo sexto y el número tercero del artículo treinta y cinco de esta Ley.

Cuarta.—Aprobar los proyectos o anteproyectos de construcción y calificar en su día como «viviendas de renta limitada» las construidas con arreglo a los mismos, así como acordar las descalificaciones y desvinculaciones a que hubiere lugar.

Quinta.—Autorizar las obras de urbanización y de instalación de los servicios complementarios de las barriadas o grupos de «viviendas de renta limitada» construidas por promotores que hubiesen solicitado auxilios económicos directos del Estado y las similares proyectadas por promotores que no habiendo solicitado anticipos reintegrables deseen obtener previamente del Instituto tal autorización.

Sexta.—Conceder los beneficios señalados en el artículo octavo, y, en su caso, en el dieciocho de esta Ley, otorgar los contratos correspondientes con las condiciones que fueren del caso y formalizar las actas administrativas y certificaciones a que se refiere el artículo dieciséis para la constitución, modificación, prórroga expresa y extinción del derecho de hipoteca.

Séptima.—Aprobar el pliego de condiciones que deberá regir en los concursos-subastas de obras.

Octava.—Fijar el valor en venta y el de los alquileres de las «viviendas de renta limitada», en los casos que proceda.

Novena.—Informar y resolver en los expedientes administrativos tramitados para declarar la existencia de alguna de las causas especiales de desahucio recogidas en el artículo treinta y dos.

Décima.—Intervenir cerca de las entidades de crédito a fin de concertar las condiciones de los préstamos solicitados por los promotores de «viviendas de renta limitada».

Undécima.—Establecer características para la tipificación de materiales de construcción y de mobiliario.

Duodécima.—La inspección de la ejecución de los proyectos aprobados.

Décimotercera.—Someter a la aprobación del Consejo los presupuestos y cuentas anuales que hayan de ser elevados al Ministro de Trabajo.

Décimocuarta.—Vigilar el uso y conservación de las viviendas.

Décimoquinta.—Proponer o imponer sanciones, en la forma que el Reglamento determine, a los infractores de la legislación sobre «viviendas de renta limitada».

Décimosexta.—Dirigir la propaganda para el fomento de la construcción de esta clase de viviendas.

Décimoséptima.—Emitir títulos de Deuda a largo plazo, previo el informe del Ministerio de Hacienda y con la autorización del Gobierno, en las condiciones que éste acuerde.

Décimooctava.—Cualquier otra encaminada al mejor cumplimiento de sus fines.

Medios económicos del Instituto

Artículo treinta y ocho.—Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

Primero.—Las consignaciones que en sus presupuestos fije el Estado y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las Provincias, Municipios, Sindicatos y de Sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes, derechos e ingresos con que contaba el disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria y las rentas de los bienes propios del Instituto e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Una cuarta parte del recargo de una décima en las contribuciones territorial e industrial, autorizado por el Decreto de veintinueve de agosto de mil novecientos treinta y cinco, que podrá ser impuesto con carácter obligatorio. Este ingreso habrá de ser invertido precisamente en obras de la misma provincia.

Cuarto.—El producto de la emisión de títulos de la Deuda, autorizada por el Consejo de Ministros.

Quinto.—Un setenta por ciento del importe total de las fianzas de alquileres, que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto, en la forma dispuesta por la legislación especial en la materia.

Sexto.—El producto de la emisión de títulos representativos del Papel de Reserva Social, creado por el Decreto de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y siete, y de las cédulas a que se refiere el artículo dieciocho de esta Ley.

Séptimo.—Los demás que pueda determinar el Gobierno a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

Consejos Provinciales

Artículo treinta y nueve.—En cada provincia se constituirá un Consejo de la Vivienda, bajo la presidencia del Gobernador civil, cuya composición se determinará reglamentariamente. La misión primordial de estos Consejos será la de proponer los planes provinciales correspondientes de acuerdo con las normas que le señale el Consejo Nacional, y coordinar cuantas iniciativas puedan contribuir a resolver o mejorar el problema de la vivienda.

Delegaciones Comarcales

Artículo cuarenta.—El Instituto Nacional de la Vivienda, previo acuerdo del Consejo Nacional, podrá establecer Delegaciones Comarcales con funciones técnicas, informativas y de inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un delegado del Director, que dependerá directamente de éste, para el cumplimiento de su cometido.

Sanciones

Artículo cuarenta y uno.—Los individuos o entidades que infrinjan las disposiciones de esta Ley, podrán ser sancionados con la suspensión o privación definitiva de los beneficios concedidos, incluso con devolución inmediata, en su caso, de los anticipos reintegrables ya percibidos; todo ello en la forma que se determine en el Reglamento. Contra estas sanciones podrá recurrirse al Ministerio de Trabajo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Los proyectos de «viviendas protegidas» aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda hasta la fecha de promulgación de la presente Ley, se sujetarán a las normas establecidas en la de diecinueve de abril de mil

novecientos treinta y nueve, y Reglamento para su aplicación, de ocho de septiembre del mismo año. Los proyectos presentados sobre los cuales no hubiere recaído resolución aprobatoria serán retirados para su adaptación al nuevo régimen protector que esta Ley establece.

Segunda.—Las solicitudes aprobadas con anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ley, al amparo de lo dispuesto en la Ley de veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro y Decretos-leyes de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres, continuarán rigiéndose por dichas disposiciones especiales.

Tercera.—Las entidades y organismos encargados de la construcción de viviendas previstas en los planes a que se refieren los Decretos-leyes de catorce y veintinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro, desarrollarán los proyectos correspondientes de acuerdo con las normas contenidas en dichas disposiciones.

Cuarta.—A partir de la fecha de promulgación de la presente Ley, todos los organismos oficiales a que se refieren las disposiciones citadas en las anteriores normas transitorias quedarán sometidos, durante el periodo de liquidación, a la jurisdicción del Consejo Nacional de la Vivienda, quien ejercerá sobre ellos las atribuciones que esta Ley le encomienda.

Quinta.—El Instituto Nacional de la Vivienda continuará administrando los bienes, derechos y acciones del disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria, pudiendo practicar las revisiones que sean precisas de los préstamos, subvenciones y demás beneficios concedidos por el mismo con arreglo a su legislación anterior.

DISPOSICION FINAL

Sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones anteriores, quedan derogados cuantos preceptos legales y reglamentarios se opongan a lo dispuesto en esta Ley, especialmente las Leyes de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve y veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, y los Decretos-leyes de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres.

Dada en el Palacio de El Pardo a quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

LEY DE 15 DE JULIO DE 1954 sobre fijación de unidades mínimas de cultivo.

Reconocida por el Movimiento Nacional la gravedad del problema que representa la actual fragmentación y dispersión de la propiedad rústica en muchas comarcas del territorio nacional, por los obstáculos que opone al desarrollo y modernización de su agricultura, e iniciada por Ley de veinte de diciembre de mil novecientos cincuenta y dos, la concentración parcelaria, parece aconsejable dictar medidas complementarias para evitar que se continúe produciendo la atomización de la propiedad en las zonas no concentradas, ya que, de no ser así, se extendería y agudizaría un problema en cauce de solución. Es, pues, urgente adoptar una serie de medidas que impidan que la diseminación parcelaria continúe realizándose por bajo de unos límites considerados como inadmisibles desde el punto de vista técnico. Para su logro, se dicta la presente Ley, según la cual, previo el adecuado informe y con la diversidad que la amplia gama de características del campo español aconseja, se fijen las unidades indivisibles de cultivo, dando al carácter de indivisibilidad el realce que corresponde a sus decisivos efectos, pero procurando que éstos se produzcan sin mermar el principio de conservación de los bienes en la familia, a cuyo fin se establece en favor de los coherederos el derecho a que les sea atribuida la finca indivisible en licitación excluyente de extraños. En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

Artículo primero.—El Ministerio de Agricultura, a propuesta del Servicio de Concentración Parcelaria, y previos los informes de las Jefaturas Agronómicas y de las Cámaras Oficiales Sindicales Agrarias provinciales, señalará por Decreto aprobado en Consejo de Ministros la extensión de las unidades mínimas de cultivo dentro de cada zona o comarca de la provincia, a los efectos prevenidos en la presente Ley. Dicha extensión será, en seco, la suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, y en cuanto al regadío y zonas asimilables al mismo por su régimen de lluvias, el límite mínimo vendrá determinado por el que se señala como superficie del huerto familiar.

Artículo segundo.—Las parcelas de cultivo de extensión igual o inferior a la unidad mínima tendrán la consideración de cosas indivisibles. La división de predios de extensión superior a la de la unidad mínima de cultivo sólo será válida cuando no dé origen a parcelas de extensión inferior a la de la expresada unidad y cuando la parcela o parcelas inferiores que, en su caso, resulten de la división se adquieran simultáneamente por propietarios de terrenos colindantes con el fin de unirlos a las que ya posean, para formar de este modo una nueva finca que cubra el mínimo de la unidad de cultivo.

De la unidad mínima podrán segregarse, en todo caso, parcelas sobre las que vaya a efectuarse cualquier género de edificación o construcción permanente. Transcurrido un año sin que éstas se inicien, podrán ser ejercitados por los colindantes los derechos regulados en el artículo siguiente, siempre que la edificación no se hubiese comenzado en el momento de ejercitar la acción.

Artículo tercero.—Cuando de alguna forma se infrinja lo prevenido en esta Ley, los dueños de las fincas colindantes con las parcelas que resulten de extensión inferior a la de la unidad mínima de cultivo, tendrán el derecho de adquirirlas por su justo precio, determinado de común acuerdo, y, en su defecto, por la autoridad judicial. Si varios colindantes manifestasen en igual tiempo su voluntad de ejercitar el derecho que les concede este artículo y no llegaren a un acuerdo, será preferido entre ellos el que fuere dueño de la finca colindante de menor extensión. El derecho que por este artículo se concede caducará a los cinco años de realizarse la segregación indebida.

Artículo cuarto.—La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el artículo segundo de la presente Ley, aun en contra de lo dispuesto por el testador. A falta de voluntad expresa de éste o de convenio entre los herederos, la parcela indivisible será adjudicada por licitación entre los coherederos. Si todos éstos manifestasen su intención de no concurrir a la licitación, se sacará la parcela a pública subasta.

Cuando se trate de división motivada por herencia o por donación a favor de herederos forzosos, no podrá el colindante ejercitar el derecho que esta Ley le concede sin hacer previamente una notificación fehaciente acreditativa de dicho propósito. Durante el término de treinta días siguientes a la notificación podrán los interesados anular la división practicada o rectificarla, ajustándola a los preceptos de esta Ley. Transcurrido dicho término sin haberlo efectuado, podrá el colindante ejercitar los derechos que le concede el artículo tercero.

Artículo quinto.—Toda descripción de finca rústica deberá contener su medida superficial con expresión de si el cultivo a que está dedicada es de seco o de regadío y cuando su superficie sea inferior al doble de la fijada para la unidad mínima de cultivo, salvo en el caso de segregación a que se refiere el artículo segundo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar el carácter de «indivisibles».

	PAGINA		PAGINA
motivo de la conmemoración de la fundación de la ciudad de Cádiz ...	4104	Sanidad e Higiene Públicas del Territorio de Ifni (África Occidental Española) ...	4109
Orden de 1 de junio de 1954 por la que se nombra Presidente del Patronato de Formación Profesional de Cádiz a don Antonio Rodríguez Guerra, Ingeniero Industrial ...	4104	JUSTICIA.— <i>Dirección General de Justicia</i> .—Anunciando concurso entre Secretarios suplentes de tercera categoría la provisión de las Secretarías de los Juzgados Comarcales que se relacionan ...	4110
Otra de 1 de junio de 1954 por la que se crea un Grupo escolar en el Colegio del Magisterio «Generalísimo Franco» de Chamartín de la Rosa (Madrid) ...	4105	Convocando concurso de traslación para proveer las plazas vacantes de Secretarios de Tribunales que se mencionan ...	4110
Otra de 1 de junio de 1954 por la que se dictan normas para la implantación de las Cartillas de Escolaridad ...	4105	OBRAS PÚBLICAS.— <i>Dirección General de Puertos y Señales Marítimas</i> .—Autorizando a don José Rivera Herrero para ocupar una parcela con carácter permanente en la zona marítimo-terrestre de la playa de Calpe, con el fin de construir en ella una vivienda-bar ...	4110
Otra de 4 de junio de 1954 por la que se nombra Catedrático de la Universidad de Barcelona a don José María Hernández-Rubio Cisneros ...	4105	Autorizando a don Julian Quintana Alvarez para ocupar una parcela de terreno en la zona de servicio de la dársena de Mallano, del puerto de Santander, destinada a la instalación de un edificio para la fabricación de calzado industrial de goma ...	4111
Otra de 8 de junio de 1954 por la que se nombra Catedrático de la Universidad de Zaragoza a don Justiniano Casas Peñáz ...	4105	EDUCACION NACIONAL.— <i>Subsecretaría (Sección de Edificios y Obras)</i> .—Anunciando la subasta de las obras de reparación del Museo de Bellas Artes de Zaragoza ...	4111
Otra de 16 de junio de 1954 por la que se dictan normas para la distribución de la Cartilla de Escolaridad ...	4105	Anunciando la subasta de las obras de conservación y mejora del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Logroño ...	4112
Continuación a la Orden de 3 de abril de 1954 por la que se otorga el ascenso a la categoría séptima del Escalafón General del Magisterio Nacional Primario y sueldo anual de 12.500 pesetas, más dos mensualidades extraordinarias, a los Maestros que se relacionan ...	4106	Anunciando la subasta de las obras de reparación y ampliación del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Torrelavega ...	4112
MINISTERIO DE TRABAJO		Anunciando la subasta de las obras de adaptación de edificio del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Alcalá de Henares ...	4112
Orden de 8 de junio de 1954 por la que se concede la Medalla «Al Mérito en el Trabajo», en su categoría de Plata, al Rvdo. Hermano Enrique Sicard ...	4108	Anunciando la subasta de las obras de ampliación y complementarias en el Instituto Nacional de Enseñanza Media «Murillo», de Sevilla ...	4113
Otra de 29 de mayo de 1954 por la que se descalifica la casa barata y su terreno, parcela número 13, manzana cuarta del proyecto aprobado a la Cooperativa de Casas Baratas del Montepío de Directores y Planistas, hoy número 17 de la calle del Maestro Lassalle, de la Colonia Albéniz, de Chamartín de la Rosa, de esta capital, solicitada por doña Carmen Arana del Busto ...	4109	Anunciando la subasta de las obras de adaptación y ampliación del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Santa Cruz de Tenerife ...	4113
MINISTERIO DE INDUSTRIA		Anunciando la subasta de las obras de reforma y adaptación del Instituto Nacional de Enseñanza Media «Padre Isla», de León ...	4113
Orden de 4 de junio de 1954 por la que se concede el reingreso al servicio activo al Ingeniero Jefe de segunda clase don Félix Cameno Gutiérrez de la Higuera ...	4109	INDUSTRIA.— <i>Dirección General de Industria</i> .—Continuación a la relación de certificados de productor nacional, publicada en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO de fecha 16 de junio de 1954 ...	4114
MINISTERIO DE AGRICULTURA		Resolución de expedientes de las entidades industriales que se citan ...	4114
Orden de 9 de junio de 1954 por la que se nombra Auxiliar Mayor de tercera clase a don Juan Casaldueiro Mussó, en vacante producida en la escala Auxiliar ...	4109	INDUSTRIA Y AGRICULTURA.— <i>Servicio de la Madera</i> .—Transcribiendo relación de industriales de la provincia de Orense que han solicitado renovación de sus certificados profesionales, clases A, B y C. ...	4115
MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO		AGRICULTURA.— <i>Instituto Nacional de Colonización</i> .—Resolviendo el concurso para proveer tres plazas de Ingenieros Agrónomos en dicho Instituto ...	4116
Orden de 3 de junio de 1954 por la que se asciende a la categoría de Auxiliar de segunda clase a doña Lorenza del Barrio Macein ...	4109	Secretaría General Técnica.—Abriendo plazo de presentación de ofertas de maquinaria con destino a Agricultura, a importar por convenio económico de España con Estados Unidos de América ...	4116
ADMINISTRACION CENTRAL		ANEXO UNICO. —Anuncios oficiales, particulares y Administración de Justicia.	
PRESIDENCIA DEL GOBIERNO. — <i>Dirección General de Marruecos y Colonias</i> .—Anunciando concurso para proveer una plaza de Practicante civil en los Servicios de			

JEFATURA DEL ESTADO

DECRETO-LEY DE 14 DE MAYO DE 1954 por el que se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación de un plan de viviendas de «tipo social».

El problema de la vivienda afecta con especial gravedad sobre aquellas familias que atraídas por las grandes concentraciones urbanas e industriales han provocado en el perímetro de las ciudades un hacinamiento urbano que, al no tener el necesario acomodo, viven en condiciones extremadamente deficientes.

El escaso poder económico de las familias que integran este núcleo, su falta de relación laboral constante con empresas, particulares u organismos y sus especiales características, les ha situado al margen de los beneficios de la protección que el Estado concede a través de la vigente legislación de viviendas.

Considerando las razones de orden moral, social y sanitario, así como su trascendencia e importancia, el Instituto Nacional de la Vivienda ha venido realizando en diversas ciudades, Madrid, Sevilla, Granada, etc., diferentes proyectos, cuyo resultado de experiencia garantiza la posibilidad de multiplicar la acción y poder atender junto a las necesidades generales a este caso especial, aconsejando para ello la ampliación de los beneficios establecidos en la legislación vigente y la instauración de nuevas fórmulas que permitan imprimir mayor dinamismo a las realizaciones y aumentar la extensión de esta obra que, en el caso especial objeto de este Decreto-ley, compete de manera casi exclusiva al Estado, ya que la experiencia y enseñanzas de los años transcurridos han venido a acreditarlo así por la ausencia total de peticiones de entidades o constructores particulares que solicitaran la construcción de viviendas de estas especiales características, debido sin duda, a que su aspecto eminentemente social hace rehuir a la iniciativa privada al no estimar suficientemente beneficiosas sus inversiones.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación, financiación y dirección de un amplio plan de viviendas «tipo social», encaminado a resolver el problema de las clases económicamente más débiles.

Artículo segundo.—Las viviendas objeto del presente Decreto-ley se edificarán sobre una superficie útil máxima de cuarenta y dos metros cuadrados, y se compondrán cada una de ellas de tres dormitorios, cocina-comedor-estancia y cuarto de aseo. En estas viviendas la cubierta será rígida, prohibiéndose el uso de estructura de madera.

Artículo tercero.—En ningún caso el precio de cada una de las viviendas «tipo social» descritas en el artículo anterior podrá exceder de **veinticinco mil pesetas**.

Artículo cuarto.—Reconocida la extraordinaria utilidad social de este tipo de viviendas, el Instituto Nacional de la Vivienda concederá el ochenta por ciento del presupuesto de las edificaciones en concepto de anticipo sin interés.

El veinte por ciento restante habrá de ser aportado por la entidad constructora interesada o por los propios beneficiarios de las viviendas. El anticipo concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda y el veinte por ciento complementario, este último en el caso de que tenga el concepto de crédito amortizable con o sin interés, será amortizado en un plazo no superior a cincuenta años, reintegrándose por anualidades fijas.

Artículo quinto.—Podrán construir las viviendas «tipo social» todas las entidades constructoras reconocidas como tal en el artículo tercero de la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve y disposiciones posteriores, reconociéndose preferencia a los proyectos de este tipo de viviendas que tramite la Obra Sindical del Hogar de la Delegación Nacional de Sindicatos, debiendo sujetarse a las normas y Ordenanzas que habrá de dictar el Instituto Nacional de la Vivienda, específicas para esta clase de construcciones.

Artículo sexto.—Al amparo de este Decreto-ley se construirán anualmente diez mil viviendas de «tipo social», correspondiendo al Instituto Nacional de la Vivienda la selección de las peticiones que formulen y la determinación de las ciudades o núcleos de población donde hayan de edificarse las referidas viviendas, siendo factor determinante de esta selección la necesidad de las mismas.

Artículo séptimo.—La ubicación de estas viviendas debe establecerse en terrenos que tengan o fácilmente puedan tener los servicios viarios de transporte, de agua, alcantarillado, etc. El importe de las obras de urbanización de estas viviendas podrá ser anticipado por el Instituto Nacional de la Vivienda, debiendo en este supuesto ser amortizado su valor por las Corporaciones Municipales respectivas en el término de cuarenta años.

Artículo octavo.—En los casos en que para adquirir los terrenos con destino a la construcción de esta clase de viviendas fuera preciso acudir a la expropiación forzosa de los mismos, se aplicará el procedimiento regulado en la Ley de siete de octubre de mil novecientos treinta y nueve.

Artículo noveno.—Los actos y contratos que se relacionan en el artículo quinto de la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve y que se refieran a viviendas de «tipo social» gozarán de una bonificación del noventa por ciento de toda clase de contribuciones e impuestos del Estado, Provincia y Municipio. Análoga bonificación gozarán de toda contribución e impuesto fuere del Estado, Provincia o Municipio que grave las viviendas durante los cuarenta años siguientes a su construcción.

Artículo décimo.—Los pedidos de materiales de construcción destinados a la edificación de viviendas de «tipo social» gozarán de carácter de «absoluta necesidad nacional», debiendo en cada caso acreditarse la naturaleza, cuantía y destino de los materiales de que se trate, mediante la oportuna certificación expedida por los Servicios Técnicos del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo undécimo.—Se faculta al Instituto Nacional de la Vivienda para que en el plazo de un mes dicte las correspondientes Ordenanzas que marquen las condiciones higiénicas, técnicas y económicas que deberán reunir los terrenos y las viviendas «tipo social» que sobre ellos se construyan.

Artículo duodécimo.—En todo lo no expresamente previsto en este Decreto-ley serán de aplicación las normas contenidas en la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve, Reglamento de ocho de septiembre del mismo año y disposiciones complementarias.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a catorce de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

DECRETO-LEY DE 28 DE MAYO DE 1954 por el que se concede la reducción del impuesto de Derechos Reales y Timbre del Estado a las viviendas acogidas al de 19 de noviembre de 1948.

Establecido, tanto en la Ley de veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro como en el Decreto-ley de veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres, que restableció la vigencia del de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, entre los beneficios tributarios que se conceden a los constructores de viviendas bonificadas, la reducción del noventa por ciento en el impuesto de Derechos Reales y Timbre del Estado, que graven la primera transmisión a título oneroso de las fincas bonificadas, cuyo beneficio no se recogió en el citado Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, y habida cuenta que las circunstancias aconsejan hacer extensivo dicho beneficio tributario a las viviendas acogidas al referido Decreto-ley de mil novecientos cuarenta y ocho,

A dicho efecto, y por razones de urgencia, de acuerdo con el artículo trece de la Ley de creación de las Cortes Españolas, es pertinente establecer la extensión del aludido beneficio por Decreto-ley.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se entenderá adicionado a los beneficios tributarios otorgados o que se otorguen a las viviendas bonificables acogidas al Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, a que se refiere su artículo séptimo, apartado a), la reducción del noventa por ciento del impuesto de Derechos Reales y Timbre del Estado que grave la primera transmisión a título oneroso de las fincas bonificadas.

Artículo segundo.—Lo dispuesto en el presente Decreto-ley, que entrará en vigor en la fecha de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, afectará exclusivamente a las transmisiones que se otorguen a partir de dicha fecha.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a veintiocho de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

	PAGINA
motivo de la conmemoración de la fundación de la ciudad de Cádiz ...	4104
Orden de 1 de junio de 1954 por la que se nombra Presidente del Patronato de Formación Profesional de Cádiz a don Antonio Rodríguez Guerra, Ingeniero Industrial ...	4104
Otra de 1 de junio de 1954 por la que se crea un Grupo escolar en el Colegio del Magisterio «Generalísimo Franco» de Chamartín de la Rosa (Madrid) ...	4105
Otra de 1 de junio de 1954 por la que se dictan normas para la implantación de las Cartillas de Escolaridad ...	4105
Otra de 4 de junio de 1954 por la que se nombra Catedrático de la Universidad de Barcelona a don José María Hernández-Rubio Cisneros ...	4105
Otra de 8 de junio de 1954 por la que se nombra Catedrático de la Universidad de Zaragoza a don Justiniano Casas Peñáz ...	4105
Otra de 16 de junio de 1954 por la que se dictan normas para la distribución de la Cartilla de Escolaridad ...	4105
Continuación a la Orden de 3 de abril de 1954 por la que se otorga el ascenso a la categoría séptima del Escalafón General del Magisterio Nacional Primario y sueldo anual de 12.500 pesetas, más dos mensualidades extraordinarias, a los Maestros que se relacionan...	4106
MINISTERIO DE TRABAJO	
Orden de 8 de junio de 1954 por la que se concede la Medalla «Al Mérito en el Trabajo», en su categoría de Plata, al Rvdo. Hermano Enrique Sicard ...	4108
Otra de 29 de mayo de 1954 por la que se descalifica la casa barata y su terreno, parcela número 13, manzana cuarta del proyecto aprobado a la Cooperativa de Casas Baratas del Montepío de Directores y Planistas, hoy número 17 de la calle del Maestro Lassalle, de la Colonia Albéniz, de Chamartín de la Rosa, de esta capital, solicitada por doña Carmen Arana del Busto...	4109
MINISTERIO DE INDUSTRIA	
Orden de 4 de junio de 1954 por la que se concede el reingreso al servicio activo al Ingeniero Jefe de segunda clase don Félix Cameno Gutiérrez de la Higuera ...	4109
MINISTERIO DE AGRICULTURA	
Orden de 9 de junio de 1954 por la que se nombra Auxiliar Mayor de tercera clase a don Juan Casaldueiro Mussó, en vacante producida en la escala Auxiliar...	4109
MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO	
Orden de 3 de junio de 1954 por la que se asciende a la categoría de Auxiliar de segunda clase a doña Lorenza del Barrio Macein ...	4109
ADMINISTRACION CENTRAL	
PRESIDENCIA DEL GOBIERNO.—Dirección General de Marruecos y Colonias. —Anunciando concurso para proveer una plaza de Practicante civil en los Servicios de	

	PAGINA
Sanidad e Higiene Públicas del Territorio de Ifni (África Occidental Española) ...	4109
JUSTICIA.—Dirección General de Justicia. —Anunciando concurso entre Secretarios suplentes de tercera categoría la provisión de las Secretarías de los Juzgados Comarcales que se relacionan ...	4110
Convocando concurso de traslación para proveer las plazas vacantes de Secretarios de Tribunales que se mencionan ...	4110
OBRAS PUBLICAS.—Dirección General de Puertos y Señales Marítimas. —Autorizando a don José Rivera Herrero para ocupar una parcela con carácter permanente en la zona marítimo-terrestre de la playa de Calpe, con el fin de construir en ella una vivienda-bar... ..	4110
Autorizando a don Julian Quintana Alvarez para ocupar una parcela de terreno en la zona de servicio de la dársena de Mallano, del puerto de Santander, destinada a la instalación de un edificio para la fabricación de calzado industrial de goma ...	4111
EDUCACION NACIONAL. — Subsecretaría (Sección de Edificios y Obras). —Anunciando la subasta de las obras de reparación del Museo de Bellas Artes de Zaragoza ...	4111
Anunciando la subasta de las obras de conservación y mejora del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Logroño ...	4112
Anunciando la subasta de las obras de reparación y ampliación del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Torrelavega ...	4112
Anunciando la subasta de las obras de adaptación de edificio del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Alcalá de Henares ...	4112
Anunciando la subasta de las obras de ampliación y complementarias en el Instituto Nacional de Enseñanza Media «Murillo», de Sevilla ...	4113
Anunciando la subasta de las obras de adaptación y ampliación del Instituto Nacional de Enseñanza Media de Santa Cruz de Tenerife ...	4113
Anunciando la subasta de las obras de reforma y adaptación del Instituto Nacional de Enseñanza Media «Padre Isla», de León...	4113
INDUSTRIA.—Dirección General de Industria. —Continuación a la relación de certificados de productor nacional, publicada en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO de fecha 16 de junio de 1954 ...	4114
Resolución de expedientes de las entidades industriales que se citan ...	4114
INDUSTRIA Y AGRICULTURA.—Servicio de la Madera. Transcribiendo relación de industriales de la provincia de Orense que han solicitado renovación de sus certificados profesionales, clases A, B y C. ...	4115
AGRICULTURA. — Instituto Nacional de Colonización. Resolviendo el concurso para proveer tres plazas de Ingenieros Agrónomos en dicho Instituto ...	4116
Secretaría General Técnica. —Abriendo plazo de presentación de ofertas de maquinaria con destino a Agricultura, a importar por convenio económico de España con Estados Unidos de América ...	4116
ANEXO UNICO. —Anuncios oficiales, particulares y Administración de Justicia.	

JEFATURA DEL ESTADO

DECRETO-LEY DE 14 DE MAYO DE 1954 por el que se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación de un plan de viviendas de «tipo social».

El problema de la vivienda afecta con especial gravedad sobre aquellas familias que atraídas por las grandes concentraciones urbanas e industriales han provocado en el perímetro de las ciudades un hacinamiento urbano que, al no tener el necesario acomodo, viven en condiciones extremadamente deficientes.

El escaso poder económico de las familias que integran este núcleo, su falta de relación laboral constante con empresas, particulares u organismos y sus especiales características, les ha situado al margen de los beneficios de la protección que el Estado concede a través de la vigente legislación de viviendas.

Considerando las razones de orden moral, social y sanitario, así como su trascendencia e importancia, el Instituto Nacional de la Vivienda ha venido realizando en diversas ciudades, Madrid, Sevilla, Granada, etc., diferentes proyectos, cuyo resultado de experiencia garantiza la posibilidad de multiplicar la acción y poder atender junto a las necesidades generales a este caso especial, aconsejando para ello la ampliación de los beneficios establecidos en la legislación vigente y la instauración de nuevas fórmulas que permitan imprimir mayor dinamismo a las realizaciones y aumentar la extensión de esta obra que, en el caso especial objeto de este Decreto-ley, compete de manera casi exclusiva al Estado, ya que la experiencia y enseñanzas de los años transcurridos han venido a acreditarlo así por la ausencia total de peticiones de entidades o constructores particulares que solicitaran la construcción de viviendas de estas especiales características, debido sin duda, a que su aspecto eminentemente social hace rehuir a la iniciativa privada al no estimar suficientemente beneficiosas sus inversiones.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se encarga al Instituto Nacional de la Vivienda la ordenación, financiación y dirección de un amplio plan de viviendas «tipo social», encaminado a resolver el problema de las clases económicamente más débiles.

Artículo segundo.—Las viviendas objeto del presente Decreto-ley se edificarán sobre una superficie útil máxima de cuarenta y dos metros cuadrados, y se compondrán cada una de ellas de tres dormitorios, cocina-comedor-estancia y cuarto de aseo. En estas viviendas la cubierta será rígida, prohibiéndose el uso de estructura de madera.

Artículo tercero.—En ningún caso el precio de cada una de las viviendas «tipo social» descritas en el artículo anterior podrá exceder de **veinticinco mil pesetas**.

Artículo cuarto.—Reconocida la extraordinaria utilidad social de este tipo de viviendas, el Instituto Nacional de la Vivienda concederá el ochenta por ciento del presupuesto de las edificaciones en concepto de anticipo sin interés.

El veinte por ciento restante habrá de ser aportado por la entidad constructora interesada o por los propios beneficiarios de las viviendas. El anticipo concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda y el veinte por ciento complementario, este último en el caso de que tenga el concepto de crédito amortizable con o sin interés, será amortizado en un plazo no superior a cincuenta años, reintegrándose por anualidades fijas.

Artículo quinto.—Podrán construir las viviendas «tipo social» todas las entidades constructoras reconocidas como tal en el artículo tercero de la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve y disposiciones posteriores, reconociéndose preferencia a los proyectos de este tipo de viviendas que tramite la Obra Sindical del Hogar de la Delegación Nacional de Sindicatos, debiendo sujetarse a las normas y Ordenanzas que habrá de dictar el Instituto Nacional de la Vivienda, específicas para esta clase de construcciones.

Artículo sexto.—Al amparo de este Decreto-ley se construirán anualmente diez mil viviendas de «tipo social», correspondiendo al Instituto Nacional de la Vivienda la selección de las peticiones que formulen y la determinación de las ciudades o núcleos de población donde hayan de edificarse las referidas viviendas, siendo factor determinante de esta selección la necesidad de las mismas.

Artículo séptimo.—La ubicación de estas viviendas debe establecerse en terrenos que tengan o fácilmente puedan tener los servicios viarios de transporte, de agua, alcantarillado, etc. El importe de las obras de urbanización de estas viviendas podrá ser anticipado por el Instituto Nacional de la Vivienda, debiendo en este supuesto ser amortizado su valor por las Corporaciones Municipales respectivas en el término de cuarenta años.

Artículo octavo.—En los casos en que para adquirir los terrenos con destino a la construcción de esta clase de viviendas fuera preciso acudir a la expropiación forzosa de los mismos, se aplicará el procedimiento regulado en la Ley de siete de octubre de mil novecientos treinta y nueve.

Artículo noveno.—Los actos y contratos que se relacionan en el artículo quinto de la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve y que se refieran a viviendas de «tipo social» gozarán de una bonificación del noventa por ciento de toda clase de contribuciones e impuestos del Estado, Provincia y Municipio. Análoga bonificación gozarán de toda contribución e impuesto fuere del Estado, Provincia o Municipio que grave las viviendas durante los cuarenta años siguientes a su construcción.

Artículo décimo.—Los pedidos de materiales de construcción destinados a la edificación de viviendas de «tipo social» gozarán de carácter de «absoluta necesidad nacional», debiendo en cada caso acreditarse la naturaleza, cuantía y destino de los materiales de que se trate, mediante la oportuna certificación expedida por los Servicios Técnicos del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo undécimo.—Se faculta al Instituto Nacional de la Vivienda para que en el plazo de un mes dicte las correspondientes Ordenanzas que marquen las condiciones higiénicas, técnicas y económicas que deberán reunir los terrenos y las viviendas «tipo social» que sobre ellos se construyan.

Artículo duodécimo.—En todo lo no expresamente previsto en este Decreto-ley serán de aplicación las normas contenidas en la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve, Reglamento de ocho de septiembre del mismo año y disposiciones complementarias.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a catorce de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

DECRETO-LEY DE 28 DE MAYO DE 1954 por el que se concede la reducción del impuesto de Derechos Reales y Timbre del Estado a las viviendas acogidas al de 19 de noviembre de 1948.

Establecido, tanto en la Ley de veinticinco de noviembre de mil novecientos cuarenta y cuatro como en el Decreto-ley de veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres, que restableció la vigencia del de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, entre los beneficios tributarios que se conceden a los constructores de viviendas bonificadas, la reducción del noventa por ciento en el impuesto de Derechos Reales y Timbre del Estado, que graven la primera transmisión a título oneroso de las fincas bonificadas, cuyo beneficio no se recogió en el citado Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, y habida cuenta que las circunstancias aconsejan hacer extensivo dicho beneficio tributario a las viviendas acogidas al referido Decreto-ley de mil novecientos cuarenta y ocho,

A dicho efecto, y por razones de urgencia, de acuerdo con el artículo trece de la Ley de creación de las Cortes Españolas, es pertinente establecer la extensión del aludido beneficio por Decreto-ley.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se entenderá adicionado a los beneficios tributarios otorgados o que se otorguen a las viviendas bonificables acogidas al Decreto-ley de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, a que se refiere su artículo séptimo, apartado a), la reducción del noventa por ciento del impuesto de Derechos Reales y Timbre del Estado que grave la primera transmisión a título oneroso de las fincas bonificadas.

Artículo segundo.—Lo dispuesto en el presente Decreto-ley, que entrará en vigor en la fecha de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, afectará exclusivamente a las transmisiones que se otorguen a partir de dicha fecha.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a veintiocho de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

diecinueve de noviembre y veintisiete de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y mil novecientos cincuenta y tres, respectivamente; el informe técnico del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo segundo.—Este continuará dictaminando sobre las calificaciones definitivas de bonificables de los inmuebles amparados por las citadas disposiciones.

Terminadas las obras, los propietarios lo comunicarán a la Junta Nacional del Poro, quien recabará del Instituto Nacional de la Vivienda el preceptivo informe, a fin de comprobar si aquéllas se adaptan o no al proyecto provisionalmente aprobado, a cuyo efecto le será enviado un ejemplar del mismo, y si cumplen las condiciones exigidas para su construcción.

El Instituto Nacional de la Vivienda lo remitirá a la Junta Nacional del Poro, fijando las rentas de los inmuebles en el plazo de quince días.

Artículo tercero.—Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto-ley, del que se dará cuenta a las Cortes.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

DECRETO-LEY DE 1 de JULIO DE 1955 por el que se dictan normas para la ejecución del Plan Nacional de «viviendas de renta limitada» y estableciendo medios económicos para su financiación.

Aprobadas las Bases generales del primer Plan Nacional de construcción de «viviendas de renta limitada», de acuerdo con lo establecido en la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, sobre protección de esta clase de viviendas y dado el preferente interés social que encierra su realización, se hace necesario adoptar las medidas legales conducentes a facilitar la ejecución de estas construcciones, así como arbitrar los medios económicos para su financiación.

Y como estas medidas son de carácter urgente, se estima oportuno hacer uso de la autorización concedida por el artículo trece de la Ley de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y dos, modificada por la de nueve de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, para llevarla a efecto por medio de un Decreto-ley.

En su virtud, previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se declaran de interés social los planes generales de construcción de viviendas aprobados por el Gobierno al amparo de lo establecido en el artículo cuarto de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro sobre la protección de «viviendas de renta limitada».

Artículo segundo.—Con el fin de atender las necesidades económicas del primer Plan Nacional de construcción de «viviendas de renta limitada», el Gobierno consignará en los Presupuestos Generales del Estado, y sobre los dos mil millones de pesetas que constituye actualmente la dotación del Instituto Nacional de la Vivienda, una cantidad anual de quinientos millones de pesetas, durante el plazo de cuarenta años.

Esta cantidad se destinará a los gastos que provoque la amortización y el servicio de intereses de un empréstito especial que se desarrollará en los cinco años de vigencia del Plan, en la forma y condiciones que se establezcan en la disposición pertinente que al efecto se dicte.

Artículo tercero.—El Instituto Nacional de la Vivienda consignará en sus presupuestos anuales de gastos, mientras dure la ejecución del Plan Nacional, las cantidades necesarias para la concesión de anticipos sin interés y primas a fondo perdido para la construcción de viviendas y servicios complementarios que se estimen protegibles como necesarios para el desarrollo del Plan en los grupos o barriadas.

Artículo cuarto.—Se autoriza al Ministro de Hacienda y al de Trabajo para dictar cuantas disposiciones requiera la aplicación del presente Decreto-ley, del que se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

DECRETO-LEY DE 1 DE JULIO DE 1955 por el que se arbitran los medios económicos para la realización del Plan de viviendas de «renta limitada» en el término municipal de Madrid.

El Plan de construcción de viviendas de «renta limitada» en el término municipal de Madrid requiere la aportación de recursos extraordinarios para atender los cuantiosos gastos que origina la adquisición de terrenos y su urbanización.

Previsto en el citado Plan que estos terrenos, debidamente urbanizados, se aporten por la Comisión de Urbanismo de Madrid, por cuenta de las Empresas y promotores afectados en el repetido Plan, se hace preciso conferir a aquel Organismo la autorización necesaria para ello, así como arbitrar los medios económicos que les permita poder llevar a cabo su cometido.

El carácter urgente de estas medidas aconseja hacer uso de la autorización conferida por el artículo trece de la Ley de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y dos, modificada por la de nueve de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, para llevarlas a efecto por medio de un Decreto-ley.

En su virtud, previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se autoriza a la Comisión de Urbanismo de Madrid para adquirir los terrenos necesarios en aquellas zonas afectadas por el Plan de construcción de viviendas de «renta limitada», en el término municipal de Madrid, así como para que, una vez urbanizados con dichos fines, los ceda en venta directa a los Organismos, Empresas y particulares que hayan de construir las viviendas del Plan y cuyos proyectos cuenten con la aprobación de la Comisión de Urbanismo.

Artículo segundo.—Se autoriza al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional para conceder un préstamo hasta trescientos millones de pesetas a la Comisión de Urbanismo de Madrid, que ésta utilizará, en la medida que vaya precisándolo, para la adquisición de solares o terrenos y su urbanización, destinados a la construcción de las viviendas incluidas en el Plan a que se refiere el artículo anterior, o para constituir las reservas necesarias de suelo para el mismo fin, o también para la formación de las zonas verdes y parques indispensables ante un programa tan amplio, sin que pueda darse otro destino que el indicado a los referidos fondos, bajo la responsabilidad del Ordenador de Pagos y del Interventor de la Comisaría.

por la Ley de 15 de julio de 1954, quedan derogados cuantos preceptos reglamentarios se opongan al presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—A partir de la publicación de este Reglamento no se admitirán en el Instituto Nacional de la Vivienda proyectos para la construcción de viviendas acogidas al régimen de la Ley de 19 de abril de 1939 sobre «viviendas protegidas».

Los titulares de proyectos aprobados cuyas obras no hubieran dado comienzo en la fecha de publicación de este Reglamento deberán optar, en el plazo de un mes, a contar de dicha fecha, por la ejecución del proyecto correspondiente en el plazo de un año o bien acogerse a las prescripciones del régimen de «viviendas de renta limitada». Si transcurrido el plazo de un mes no decidieran, por escrito, la opción que se les concede, se entenderá que renuncian a la ejecución del proyecto.

Segunda.—Igualmente a partir de la publicación de este Reglamento no se admitirán en la Comisaría Nacional del Páramo nuevas solicitudes de construcción de viviendas acogidas al régimen del Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953. Las solicitudes sobre las que hubiera recaído resolución favorable se continuarán tramitando con arreglo a lo establecido en aquella disposición.

Tercera.—El Instituto Nacional de la Vivienda y la Comisaría Nacional del Páramo quedarán sometidos durante el período de liquidación de los proyectos y solicitudes a que se refieren las disposiciones anteriores a la jurisdicción del Consejo Nacional de la Vivienda, quien ejercerá sobre ambos Organismos las atribuciones que la Ley de 15 de julio de 1954 le encomienda.

DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de «renta limitada» en un plazo de cinco años.

La Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro sobre viviendas de «renta limitada» establece en su artículo cuarto que el Instituto Nacional de la Vivienda formulará los planes generales de construcción, a cuyo efecto el Consejo Nacional de la Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo treinta y cinco de la misma, ha propuesto al Ministro de Trabajo las Bases para la formación del primer Plan Nacional, como trabajo previo para la plena eficacia del Régimen de protección instaurado para el citado texto legal.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Trabajo y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro sobre protección de viviendas de «renta limitada», lleve a cabo la realización de un Plan de construcción de viviendas, con sujeción a las siguientes bases:

Primera: La duración del Plan Nacional de construcción de viviendas de «renta limitada» será de cinco años a partir del uno de enero de mil novecientos cincuenta y seis.

Segunda: La realización del Plan Nacional comprenderá hasta un total de quinientas cincuenta mil viviendas, a razón de una media anual de ciento diez mil viviendas, distribuidas, según los grupos y categorías establecidos en el artículo segundo de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, en la forma siguiente:

A. Primer grupo (Viviendas para las que no se soliciten auxilios económicos directos del Estado)		100.000
B. Segundo grupo (Viviendas para las que se soliciten auxilios económicos directos del Estado):		
Primera categoría	...	75.000
Primera categoría, con destino a funcionarios.	...	25.000
Segunda categoría	...	100.000
Tercera categoría	...	175.000
C. Viviendas de «tipo social» (Decreto-ley de 14 de mayo de 1954)		50.000
D. Instituto Nacional de Colonización y otros Organismos		25.000
Total		550.000

Tercera: La distribución geográfica de las viviendas se efectuará atendiendo con marcada preferencia e intensidad la construcción en Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Vizcaya, Oviedo y su zona minera, Zaragoza, Campo de Gibraltar y Málaga.

Para las restantes provincias españolas se atenderán las circunstancias siguientes:

a) Su crecimiento vegetativo, a la vista de los índices del Instituto Nacional de Estadística.

b) El déficit actual de viviendas.

c) Las previsiones de incrementos en la industrialización e intensificación de cultivos, minería, etcétera.

d) Posible paro previsible.

El Instituto Nacional de la Vivienda se reservará una cifra de viviendas sin adjudicar a provincias determinadas, con las que atenderá situaciones de necesidad que se puedan producir durante el período de ejecución del Plan, así como para compensaciones que se estimen procedentes a posteriori.

Transcurridos los dos primeros años de vigencia del Plan, el Instituto Nacional de la Vivienda llevará a cabo un reajuste en la distribución geográfica, a la vista de las nuevas circunstancias que en el desarrollo de la construcción se presenten y de las dificultades que en cada caso se hayan podido suscitarse.

Cuarta: Los organismos de ámbito nacional llamados a desarrollar planes específicos, como son: la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura, el Instituto Nacional de Colonización, el Instituto Nacional de Industria, el Instituto Social de la Marina, la Dirección General de la Guardia Civil, Patronatos de los Ejércitos de Tierra, Mar y Aire y la Red Nacional de los Ferrocarrillos Españoles, presentarán con la necesaria urgencia sus planes parciales, de acuerdo con el Instituto Nacional de la Vivienda.

Quinta: Se encomienda a la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura la construcción anual de treinta y cinco mil viviendas del segundo grupo, segunda y tercera categorías, y un pequeño porcentaje de viviendas de primera categoría. Esta cifra podrá ser aumentada a la vista de las necesidades que en las distintas provincias se pudieran producir como consecuencia de la insuficiencia de la iniciativa privada o de otra clase de promotores de los establecidos en el artículo quinto de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Para el cumplimiento de esta misión, y sin perjuicio de la aplicación del Reglamento que desarrolla el citado texto legal, la Obra Sindical del Hogar disfrutará de los beneficios del sistema que se estableció en el Decreto-ley de veintinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Sexta: El Instituto Nacional de la Vivienda ejecutará en el período de duración del Plan las obras correspondientes a los proyectos acogidos a la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve sobre viviendas protegidas, así como las encomendadas por Decretos especiales, quedando autorizado a disponer de los auxilios económicos destinados a la financiación del Plan para la concesión de anticipos o préstamos y primas a la construcción para viviendas de segunda y tercera categorías. Las viviendas que se construyan en lo sucesivo bajo el régimen de la legislación anterior se descontarán de las que se incluyen como totales en el presente Plan.

Séptima: El Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con las normas que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda, vigilará las posibilidades de mano de obra que las distintas regiones españolas ofrezcan, así como estimulará la adopción por las empresas constructoras de nuevos sistemas constructivos que provoquen un mayor rendimiento de la mano de obra.

Octava: Los Ministerios correspondientes pondrán a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda la cantidad anual de ochocientas mil toneladas de cemento y ochenta mil toneladas de hierro de las clases que al efecto se señalen, estableciendo las medidas precisas para garantizar la continuidad del suministro de estos materiales, que gozarán, de acuerdo con lo que dispone la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, del carácter de absoluta necesidad nacional.

Igualmente se establecerá, con la debida prelación, la fabricación de conductores de cobre para las instalaciones que exige el Plan Nacional de la Vivienda.

Novena: El Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con el Instituto Técnico de la Construcción y del Cemento, establecerá el empleo de aquellos elementos tipificados que ahorren materiales de producción deficitaria.

Décima: Se autoriza al Ministerio de Trabajo para que, previo informe del Consejo Nacional, pueda proponer las provincias o localidades donde, para la ejecución del Plan, se considera necesario imponer a las empresas de más de cincuenta productores la obligación de acometer la construcción para sus empleados y operarios del veinte por ciento de las viviendas en relación a sus plantillas laborales.

Undécima: El Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con la Jefatura de Urbanismo del Ministerio de la Gobernación, y sin perjuicio de las medidas de carácter general que corresponda adoptar a las Comisiones o Juntas provinciales de Ordenación o a los Ayuntamientos, orientará la construcción hacia las zonas o polígonos declarados de interés, favoreciendo la adquisición y urbanización de los terrenos por los organismos competentes, para su ulterior utilización por los promotores de la construcción de viviendas de «renta limitada».

Duodécima: En el texto desarrollado del primer Plan Nacional de viviendas, que se aprobará por Orden del Ministerio de Trabajo, a propuesta del Consejo Nacional de la Vivienda, se fijará los plazos a partir de los cuales el Instituto Nacional de la Vivienda aceptará las solicitudes para la construcción de viviendas de «renta limitada».

Se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda a percibir, en concepto de derechos obvenconales, el cero quince por ciento de los presupuestos protegibles, con destino a lo señalado en la Orden de doce de junio de mil novecientos cuarenta y seis, para las viviendas del segundo grupo, y el cero cero siete por ciento para las viviendas del primer grupo.

Artículo segundo.—Se autoriza a los Ministerios de Trabajo, Hacienda, Industria y Secretaría General del Movimiento para dictar las disposiciones necesarias para el cumplimiento del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a uno de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Trabajo,

JOSE ANTONIO GIRON DE VELASCO

DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para desarrollar el Plan de «viviendas de renta limitada» en el término municipal de Madrid.

Sometido a la aprobación del Gobierno el primer Plan Nacional de construcción de viviendas de «renta limitada», acogidas al régimen de protección establecido por la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, se prevé en el mismo la necesidad de atender con marcada preferencia la construcción en determinadas capitales españolas, entre ellas, en Madrid, donde el problema de la vivienda adquiere singular relevancia. Ello aconseja la elaboración de un Plan específico de construcción de viviendas de «renta limitada» en Madrid, destinadas a la clase media y trabajadora, en el que se coordine la acción de cuantas entidades atienden esta necesidad social, y se propone una mayor participación de las empresas mercantiles e industriales en la edificación de viviendas para sus obreros o empleados.

De otra parte, la publicación del Reglamento para la ejecución de la citada Ley y la puesta en práctica del primer Plan nacional de la Vivienda aconseja el establecimiento de un sistema de acción de los distintos Organismos públicos que, en sus respectivas esferas, participen en la resolución del problema de la vivienda, sistema que, depurado de posibles imperfecciones que la experiencia ha de mostrar, podrá extenderse en el futuro

a otras provincias españolas que acusen mayor déficit de viviendas y en las que con más intensidad deba producirse la acción constructiva estimulada por el Estado.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Trabajo, y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—El Instituto Nacional de la Vivienda desarrollará un Plan para la construcción de viviendas de «renta limitada» en el término municipal de Madrid, unificando la acción de los distintos Organismos, entidades y particulares con sujeción a las normas contenidas en los siguientes artículos.

Artículo segundo.—Todas las entidades industriales y mercantiles, bancarias y de ahorro, establecidas en el término municipal de Madrid, cuyo censo laboral sea superior a cincuenta obreros o empleados, vienen obligadas a construir, en el plazo de cinco años, un número de viviendas equivalente al veinte por ciento de su plantilla. Se mantiene en vigor la obligación establecida por la Ley de quince de julio de mil novecientos cuarenta y seis, y a los efectos que se señalan en la presente disposición, se computarán las viviendas construidas por aquellas empresas en el periodo anterior, con destino a su personal.

La aportación de los terrenos urbanizados para las construcciones será hecha por la Comisaría de Urbanismo de Madrid por cuenta de las empresas. El Instituto Nacional de la Vivienda facilitará el cincuenta por ciento del presupuesto de cada vivienda, incluidos el valor de los terrenos, en forma de anticipo sin interés y en el plazo, forma y condiciones que determina la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro. El desembolso hecho por las empresas para esta finalidad recibirá los beneficios tributarios que la Ley mencionada señala, y a medida que se construyan las viviendas será reintegrado proporcionalmente el importe del «Papel de Reserva Social» que tuviere invertido.

Artículo tercero.—Los particulares que contribuyan con la construcción de la propia vivienda a desarrollar el Plan de Madrid en las zonas declaradas de interés recibirán el siguiente auxilio:

Los terrenos urbanizados que les sean cedidos por la Comisión de Urbanismo de Madrid, y cuyo importe podrán satisfacer en el plazo máximo de cinco años.

El anticipo sin intereses reintegrable en cincuenta años como máximo, por un importe del setenta y cinco por ciento del presupuesto total de la vivienda. Cuando se realice la construcción con prestación personal de los futuros beneficiarios, recibirán una prima a fondo perdido de diez mil pesetas.

Estos auxilios económicos se entregarán por el Instituto, siempre que se trate de proyectos de viviendas clasificadas como de tercera categoría.

Artículo cuarto.—Se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda la labor de coordinación de los distintos organismos llamados a realizar el Plan de Madrid, de acuerdo con las disposiciones que el Gobierno determine y las que establezca para su desarrollo el Consejo Nacional de la Vivienda, con la aprobación del Ministro de Trabajo.

Artículo quinto.—Se declaran de urgencia las obras de construcción de viviendas comprendidas en el Plan de Madrid a efectos de expropiación de los terrenos, así como para la realización de aquellas obras de abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y establecimiento de servicios complementarios para el debido desarrollo de los núcleos urbanos que se proyecten.

Artículo sexto.—Se faculta a los Ministerios de Trabajo, Gobernación, Obras Públicas, Hacienda y Secretaría General del Movimiento, para dictar las disposiciones necesarias para el mejor cumplimiento del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a uno de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Trabajo,

JOSE ANTONIO GIRON DE VELASCO

diecinueve de noviembre y veintisiete de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y mil novecientos cincuenta y tres, respectivamente; el informe técnico del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo segundo.—Este continuará dictaminando sobre las calificaciones definitivas de bonificables de los inmuebles amparados por las citadas disposiciones.

Terminadas las obras, los propietarios lo comunicarán a la Junta Nacional del Poro, quien recabará del Instituto Nacional de la Vivienda el preceptivo informe, a fin de comprobar si aquéllas se adaptan o no al proyecto provisionalmente aprobado, a cuyo efecto le será enviado un ejemplar del mismo, y si cumplen las condiciones exigidas para su construcción.

El Instituto Nacional de la Vivienda lo remitirá a la Junta Nacional del Poro, fijando las rentas de los inmuebles en el plazo de quince días.

Artículo tercero.—Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto-ley, del que se dará cuenta a las Cortes.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

DECRETO-LEY DE 1 de JULIO DE 1955 por el que se dictan normas para la ejecución del Plan Nacional de «viviendas de renta limitada» y estableciendo medios económicos para su financiación.

Aprobadas las Bases generales del primer Plan Nacional de construcción de «viviendas de renta limitada», de acuerdo con lo establecido en la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, sobre protección de esta clase de viviendas y dado el preferente interés social que encierra su realización, se hace necesario adoptar las medidas legales conducentes a facilitar la ejecución de estas construcciones, así como arbitrar los medios económicos para su financiación.

Y como estas medidas son de carácter urgente, se estima oportuno hacer uso de la autorización concedida por el artículo trece de la Ley de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y dos, modificada por la de nueve de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, para llevarla a efecto por medio de un Decreto-ley.

En su virtud, previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se declaran de interés social los planes generales de construcción de viviendas aprobados por el Gobierno al amparo de lo establecido en el artículo cuarto de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro sobre la protección de «viviendas de renta limitada».

Artículo segundo.—Con el fin de atender las necesidades económicas del primer Plan Nacional de construcción de «viviendas de renta limitada», el Gobierno consignará en los Presupuestos Generales del Estado, y sobre los dos mil millones de pesetas que constituye actualmente la dotación del Instituto Nacional de la Vivienda, una cantidad anual de quinientos millones de pesetas, durante el plazo de cuarenta años.

Esta cantidad se destinará a los gastos que provoque la amortización y el servicio de intereses de un empréstito especial que se desarrollará en los cinco años de vigencia del Plan, en la forma y condiciones que se establezcan en la disposición pertinente que al efecto se dicte.

Artículo tercero.—El Instituto Nacional de la Vivienda consignará en sus presupuestos anuales de gastos, mientras dure la ejecución del Plan Nacional, las cantidades necesarias para la concesión de anticipos sin interés y primas a fondo perdido para la construcción de viviendas y servicios complementarios que se estimen protegibles como necesarios para el desarrollo del Plan en los grupos o barriadas.

Artículo cuarto.—Se autoriza al Ministro de Hacienda y al de Trabajo para dictar cuantas disposiciones requiera la aplicación del presente Decreto-ley, del que se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

DECRETO-LEY DE 1 DE JULIO DE 1955 por el que se arbitran los medios económicos para la realización del Plan de viviendas de «renta limitada» en el término municipal de Madrid.

El Plan de construcción de viviendas de «renta limitada» en el término municipal de Madrid requiere la aportación de recursos extraordinarios para atender los cuantiosos gastos que origina la adquisición de terrenos y su urbanización.

Previsto en el citado Plan que estos terrenos, debidamente urbanizados, se aporten por la Comisión de Urbanismo de Madrid, por cuenta de las Empresas y promotores afectados en el repetido Plan, se hace preciso conferir a aquel Organismo la autorización necesaria para ello, así como arbitrar los medios económicos que les permita poder llevar a cabo su cometido.

El carácter urgente de estas medidas aconseja hacer uso de la autorización conferida por el artículo trece de la Ley de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y dos, modificada por la de nueve de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, para llevarlas a efecto por medio de un Decreto-ley.

En su virtud, previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se autoriza a la Comisión de Urbanismo de Madrid para adquirir los terrenos necesarios en aquellas zonas afectadas por el Plan de construcción de viviendas de «renta limitada», en el término municipal de Madrid, así como para que, una vez urbanizados con dichos fines, los ceda en venta directa a los Organismos, Empresas y particulares que hayan de construir las viviendas del Plan y cuyos proyectos cuenten con la aprobación de la Comisión de Urbanismo.

Artículo segundo.—Se autoriza al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional para conceder un préstamo hasta trescientos millones de pesetas a la Comisión de Urbanismo de Madrid, que ésta utilizará, en la medida que vaya precisándolo, para la adquisición de solares o terrenos y su urbanización, destinados a la construcción de las viviendas incluidas en el Plan a que se refiere el artículo anterior, o para constituir las reservas necesarias de suelo para el mismo fin, o también para la formación de las zonas verdes y parques indispensables ante un programa tan amplio, sin que pueda darse otro destino que el indicado a los referidos fondos, bajo la responsabilidad del Ordenador de Pagos y del Interventor de la Comisaría.

El Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional practicará anualmente una liquidación de las cantidades anticipadas durante dicho periodo a la Comisión de Urbanismo, fijando la anualidad de amortización de estos anticipos para su reembolso en veinte años al interés del tres por ciento. Esta anualidad será satisfecha por el Instituto Nacional de la Vivienda con cargo a sus presupuestos, para lo cual consignará en los mismos las cantidades necesarias para ello. El cumplimiento de esta obligación será vigilado por la Intervención de Hacienda en dicho Organismo, afectando con preferencia al pago de la citada obligación, en su caso, la subvención presupuestaria que tuviere concedida el Instituto Nacional de la Vivienda, practicándose por la Ordenación General de Pagos la correspondiente retención a favor del Instituto de Crédito.

La Comisión de Urbanismo de Madrid podrá retirar las cantidades necesarias, con cargo a tal crédito, para sus planes de compra de solares o terrenos y pago del importe de sus urbanizaciones y trabajos o servicios complementarios, e ingresará en el Instituto de Crédito la totalidad de las cantidades que obtenga de la venta de los mismos, quedando reducido cada año el límite de disposición en el importe de la anualidad de amortización correspondiente, más los intereses del tres por ciento de las sumas dispuestas, de tal forma que a los veinte años, con el pago de la última anualidad e intereses, quede libre a disposición de la Comisaría el saldo de su cuenta, por cancelación del crédito concedido.

Las reducciones anuales se aplicarán a disminuir la deuda atribuida por este concepto al Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo tercero.—Se autoriza a los Ministerios de Trabajo, Hacienda y Gobernación para dictar las disposiciones pertinentes que requiera la aplicación del presente Decreto-ley, del que se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Así lo dispongo por el presente Decreto-ley, dado en Madrid a primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

GOBIERNO DE LA NACION

MINISTERIO DE MARINA

DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se acepta el informe emitido por la Comisión liquidadora de los contratos celebrados entre la Marina y la Sociedad Española de Construcción Naval sobre cesión de los Talleres de Artillería del Arsenal de La Carraca.

Visto el expediente instruido en aclaración de las diferencias surgidas entre la Marina y la Sociedad Española de Construcción Naval al revertir a la primera, en virtud de Decreto de dieciséis de octubre de mil novecientos cuarenta y uno, los Talleres de Artillería del Arsenal de La Carraca, que la última venía usufructuando a partir de abril de mil novecientos quince mediante las oportunas estipulaciones contractuales; tenidas en cuenta las observaciones y reparos hechos por la Intervención General y Consejo de Estado, y estudiado el informe emitido por la Comisión liquidadora constituida en cuatro de marzo de mil novecientos cincuenta y cuatro, en virtud del dictamen de dicho Alto Centro de veintisiete de febrero del mismo año, a propuesta del Ministro de Marina y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo único.—Se acepta en todas sus partes el informe emitido por la Comisión liquidadora de los contratos celebrados entre la Marina y la Sociedad Española de Construcción Naval sobre cesión de los Talleres de Artillería del Arsenal de La Carraca, constituida por disposición ministerial de cuatro de marzo de mil novecientos cincuenta y cuatro, y se reconoce como saldo a favor de la referida Sociedad la cantidad de setenta y ocho mil doscientas trece pesetas con diecinueve céntimos.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a uno de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Marina,
SALVADOR MORENO Y FERNANDEZ

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se modifica el de 17 de diciembre de 1948 que autorizaba la construcción de un edificio destinado a casa-cuartel de la Guardia Civil en Reus (Tarragona).

Examinado el expediente instruido por el Ministerio de la Gobernación para la revisión del proyecto de construcción de un edificio destinado a acuartelamiento de la Guardia Civil en Reus (Tarragona), en virtud del alza experimentada en los precios de los materiales y mano de obra; de conformidad con el dictamen emitido por la Comisión Permanente del Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de la Gobernación y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo único.—Queda modificado el Decreto de diecisiete de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho en el que se autorizaba la construcción por el régimen de «viviendas protegidas» de un edificio destinado a casa-cuartel de la Guardia Civil en Reus (Tarragona), en el sentido de que la cantidad total a invertir en estas obras será de un millón cuatrocientas cincuenta mil trescientas treinta pesetas con veinticinco céntimos. De la diferencia resultante de ciento setenta y cinco mil setecientos treinta y una pesetas con veintiún céntimos, entre el proyecto anteriormente aprobado y el que ahora se examina, el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional prestará ciento cinco mil cuatrocientas treinta y ocho pesetas con setenta y dos céntimos, de las que se resarcirá en veinte anualidades a siete mil setecientos sesenta pesetas con veintinueve céntimos cada una, y el Instituto Nacional de la Vivienda anticipará, sin gravamen, setenta mil doscientas noventa y dos pesetas con cuarenta y nueve céntimos, de las que se reintegrará en otras veinte anualidades de tres mil quinientas catorce pesetas con setenta y tres céntimos, sucesivas de las anteriores, con cargo todo ello a las titulaciones presupuestarias que en el anterior Decreto se expresaban o las que las hayan sustituido.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid, a uno de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,
BLAS PEREZ GONZALEZ

Novena: El Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con el Instituto Técnico de la Construcción y del Cemento, establecerá el empleo de aquellos elementos tipificados que ahorren materiales de producción deficitaria.

Décima: Se autoriza al Ministerio de Trabajo para que, previo informe del Consejo Nacional, pueda proponer las provincias o localidades donde, para la ejecución del Plan, se considera necesario imponer a las empresas de más de cincuenta productores la obligación de acometer la construcción para sus empleados y operarios del veinte por ciento de las viviendas en relación a sus plantillas laborales.

Undécima: El Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con la Jefatura de Urbanismo del Ministerio de la Gobernación, y sin perjuicio de las medidas de carácter general que corresponda adoptar a las Comisiones o Juntas provinciales de Ordenación o a los Ayuntamientos, orientará la construcción hacia las zonas o polígonos declarados de interés, favoreciendo la adquisición y urbanización de los terrenos por los organismos competentes, para su ulterior utilización por los promotores de la construcción de viviendas de «renta limitada».

Duodécima: En el texto desarrollado del primer Plan Nacional de viviendas, que se aprobará por Orden del Ministerio de Trabajo, a propuesta del Consejo Nacional de la Vivienda, se fijará los plazos a partir de los cuales el Instituto Nacional de la Vivienda aceptará las solicitudes para la construcción de viviendas de «renta limitada».

Se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda a percibir, en concepto de derechos obvenconales, el cero quince por ciento de los presupuestos protegibles, con destino a lo señalado en la Orden de doce de junio de mil novecientos cuarenta y seis, para las viviendas del segundo grupo, y el cero cero siete por ciento para las viviendas del primer grupo.

Artículo segundo.—Se autoriza a los Ministerios de Trabajo, Hacienda, Industria y Secretaria General del Movimiento para dictar las disposiciones necesarias para el cumplimiento del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a uno de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Trabajo,

JOSE ANTONIO GIRON DE VELASCO

DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para desarrollar el Plan de «viviendas de renta limitada» en el término municipal de Madrid.

Sometido a la aprobación del Gobierno el primer Plan Nacional de construcción de viviendas de «renta limitada», acogidas al régimen de protección establecido por la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, se prevé en el mismo la necesidad de atender con marcada preferencia la construcción en determinadas capitales españolas, entre ellas, en Madrid, donde el problema de la vivienda adquiere singular relevancia. Ello aconseja la elaboración de un Plan específico de construcción de viviendas de «renta limitada» en Madrid, destinadas a la clase media y trabajadora, en el que se coordine la acción de cuantas entidades atienden esta necesidad social, y se propone una mayor participación de las empresas mercantiles e industriales en la edificación de viviendas para sus obreros o empleados.

De otra parte, la publicación del Reglamento para la ejecución de la citada Ley y la puesta en práctica del primer Plan nacional de la Vivienda aconseja el establecimiento de un sistema de acción de los distintos Organismos públicos que, en sus respectivas esferas, participen en la resolución del problema de la vivienda, sistema que, depurado de posibles imperfecciones que la experiencia ha de mostrar, podrá extenderse en el futuro

a otras provincias españolas que acusen mayor déficit de viviendas y en las que con más intensidad deba producirse la acción constructiva estimulada por el Estado.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Trabajo, y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—El Instituto Nacional de la Vivienda desarrollará un Plan para la construcción de viviendas de «renta limitada» en el término municipal de Madrid, unificando la acción de los distintos Organismos, entidades y particulares con sujeción a las normas contenidas en los siguientes artículos.

Artículo segundo.—Todas las entidades industriales y mercantiles, bancarias y de ahorro, establecidas en el término municipal de Madrid, cuyo censo laboral sea superior a cincuenta obreros o empleados, vienen obligadas a construir, en el plazo de cinco años, un número de viviendas equivalente al veinte por ciento de su plantilla. Se mantiene en vigor la obligación establecida por la Ley de quince de julio de mil novecientos cuarenta y seis, y a los efectos que se señalan en la presente disposición, se computarán las viviendas construidas por aquellas empresas en el periodo anterior, con destino a su personal.

La aportación de los terrenos urbanizados para las construcciones será hecha por la Comisaría de Urbanismo de Madrid por cuenta de las empresas. El Instituto Nacional de la Vivienda facilitará el cincuenta por ciento del presupuesto de cada vivienda, incluidos el valor de los terrenos, en forma de anticipo sin interés y en el plazo, forma y condiciones que determina la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro. El desembolso hecho por las empresas para esta finalidad recibirá los beneficios tributarios que la Ley mencionada señala, y a medida que se construyan las viviendas será reintegrado proporcionalmente el importe del «Papel de Reserva Social» que tuviere invertido.

Artículo tercero.—Los particulares que contribuyan con la construcción de la propia vivienda a desarrollar el Plan de Madrid en las zonas declaradas de interés recibirán el siguiente auxilio:

Los terrenos urbanizados que les sean cedidos por la Comisión de Urbanismo de Madrid, y cuyo importe podrán satisfacer en el plazo máximo de cinco años.

El anticipo sin intereses reintegrable en cincuenta años como máximo, por un importe del setenta y cinco por ciento del presupuesto total de la vivienda. Cuando se realice la construcción con prestación personal de los futuros beneficiarios, recibirán una prima a fondo perdido de diez mil pesetas.

Estos auxilios económicos se entregarán por el Instituto, siempre que se trate de proyectos de viviendas clasificadas como de tercera categoría.

Artículo cuarto.—Se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda la labor de coordinación de los distintos organismos llamados a realizar el Plan de Madrid, de acuerdo con las disposiciones que el Gobierno determine y las que establezca para su desarrollo el Consejo Nacional de la Vivienda, con la aprobación del Ministro de Trabajo.

Artículo quinto.—Se declaran de urgencia las obras de construcción de viviendas comprendidas en el Plan de Madrid a efectos de expropiación de los terrenos, así como para la realización de aquellas obras de abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y establecimiento de servicios complementarios para el debido desarrollo de los núcleos urbanos que se proyecten.

Artículo sexto.—Se faculta a los Ministerios de Trabajo, Gobernación, Obras Públicas, Hacienda y Secretaria General del Movimiento, para dictar las disposiciones necesarias para el mejor cumplimiento del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a uno de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Trabajo,

JOSE ANTONIO GIRON DE VELASCO

DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se deniega la petición de segregación de los barrios de La Estación y del Canal, del término municipal de Argamasilla de Alba.

Por estimar que en el expediente de segregación de los barrios de La Estación y del Canal, del término municipal de Argamasilla de Alba, para su agregación al de Tomelloso, concurre la circunstancia prevista en el artículo dieciocho, párrafo segundo, de la Ley de Régimen Local, de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta, de privar dicha segregación al municipio, originario de ingresos que dificultarían su normal desenvolvimiento económico; de conformidad con los dictámenes del Consejo de Estado y Dirección General de Administración Local, a propuesta del Ministro de la Gobernación y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo único.—Se deniega la petición de segregación de los barrios de La Estación y del Canal, del término municipal de Argamasilla de Alba, para su agregación al de Tomelloso (Ciudad Real).

Así lo dispongo por el Presente Decreto, dado en Madrid, a uno de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,
BLAS PEREZ GONZALEZ

Rectificación al Decreto de 24 de junio de 1955 por el que se aprueba el Texto articulado y refundido de las Leyes de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945 y 3 de diciembre de 1953.

Habiéndose padecido algunos errores en la inserción del citado Decreto, publicado en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO número 191, correspondiente al día 10 de julio, a continuación se rectifica como sigue:

El apartado e) del número 4 del artículo 255 dice: «e) alumbrado público;», y debe decir: «e) sanitarios e higiénicos en general;».

El apartado a) del número 2 del artículo 360 dice: «a) el crédito que a tal fin figure en los presupuestos generales del Estado;», debiendo decir: «a) crédito que a tal fin figure en los presupuestos generales del Estado;».

El número 1 del artículo 437 dice: «Las tasas de administración que tengan forma de sello municipal y graven documentos particulares de que entiendan la Administración o las Autoridades municipales, se devengarán con la prestación del documento, que no será tramitado sin aquel requisito», y debe decir: «Las tasas de administración que tengan forma de sello municipal y graven documentos particulares de que entiendan la Administración o las Autoridades municipales, se devengarán con la presentación del documento, que no será tramitado sin aquel requisito.»

El artículo 450 dice: «Cuando los bienes o instalaciones de una Sociedad o particular que explote servicios públicos radiquen en varios términos municipales, el límite máximo de imposición consentido deberá prorratearse entre los diversos Ayuntamientos, en proporción a los ingresos brutos que en el territorio de cada uno de ellos se obtengan, sin que esto obligue a todos ellos al ejercicio de la facultad que se otorga de que los derechos y tasas pertinentes pueden revestir la forma de participación.» Debe ser sustituido por la siguiente redacción: «Artículo 450. Cuando los bienes o instalaciones de una Sociedad o particular que explote servicios públicos radiquen en varios términos municipales, el límite máximo de imposición consentido deberá prorratearse entre los diversos Ayuntamientos, en proporción a los ingresos brutos que en el territorio de cada uno de ellos se obtengan, sin que esto obligue a todos ellos al ejercicio de la facultad que se otorga de que los derechos y tasas pertinentes puedan revestir la forma de participación.»

El número 1 del artículo 462 será sustituido en la siguiente forma: «1 Siempre que para la ejecución de alguna obra, instalación o servicios municipales procediera la imposición simultánea de contribuciones por aumento de valor y por alguno o algunos de los conceptos del artículo 469, se hará un señalamiento previo y provisional de las cuotas por aumento de valor en los límites máximos permitidos por esta Ley, y de las cuotas por los demás conceptos en los límites que procedan legalmente, con total abstracción de aquéllos. El importe de las cuotas por aumento de valor beneficiará, en primer lugar, y en su caso, al Ayuntamiento, hasta anular su aportación, y si excediese de ésta, el resto se aplicará a reducir las cuotas de todos los contribuyentes, sin distinción del concepto por que fueron especial-

mente gravados para las obras, instalaciones o servicios, y en proporción estricta del importe de las respectivas cuotas en el primer señalamiento.»

En el artículo 495, la expresión final: «h) restos pendientes de ingresos en arcas provinciales», se reemplazará por: «e) restos pendientes de ingresos en arcas provinciales».

Del párrafo 6 del número 2 del artículo 673 debe eliminarse el inciso final, que dice: «Asimismo, disfrutarán de franquicia postal y telegráfica para la correspondencia de carácter oficial», por ser repetición del párrafo 12 del mismo número.

El número 4 del artículo 691 debe decir: «Dichos expedientes, cuando se produzcan reclamaciones, serán informados por el Servicio provincial de Inspección y Asesoramiento, correspondiendo a la Corporación el acuerdo aprobatorio por el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de sus miembros.»

El artículo 730 debe decir: «En las reclamaciones económico-administrativas sobre aplicación y efectividad de exacciones se dará necesariamente audiencia a la Corporación local interesada, por un plazo de quince días, que se contará a partir de la fecha en que se le notifique la presentación por el reclamante del escrito de alegaciones.»

La Disposición final primera debe decir: «Los efectos de la presente Ley se entenderán referidos al 1.º de enero de 1954, salvo las Tarifas del Apéndice que supongan aumento sobre las que cada Corporación tenía en vigor a la fecha de aprobación del presente Texto, que comenzarán a regir en 1.º de enero de 1955, debiendo considerarse derogadas a partir de 1.º de enero de 1954 todas las disposiciones legales relativas al régimen y administración de Municipios y Provincias, con la única excepción de las que en su texto se declaran vigentes, o de las que, no siendo incompatibles con ella, la complementen.»

A la Tarifa a que se refiere el número 6 del artículo 498, figurada en el Apéndice, se añadirá el siguiente párrafo, que ha sido omitido: «El importe de las cuotas señaladas como máximas en esta Tarifa podrá ser incrementado en un cincuenta, setenta y cinco o cien por ciento, cuando exceda de 50.000, 100.000 ó 150.000, respectivamente, el número de vehículos que figure en los documentos cobratorios aprobados por la Diputación de que se trate para la exacción del arbitrio.»

MINISTERIO DE TRABAJO

DECRETO de 24 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada».

De conformidad con lo prevenido en la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro; a propuesta del Ministro de Trabajo y previa deliberación del Consejo de Ministros,

Vengo en aprobar el presente Reglamento para la aplicación de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, sobre protección de «viviendas de renta limitada».

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Trabajo

JOSE ANTONIO GIRON DE VELASCO

REGLAMENTO PARA LA APLICACION DE LA LEY DE 15 DE JULIO DE 1954 SOBRE PROTECCION DE «VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA»

CAPITULO PRIMERO

Régimen de protección

Artículo 1.º El régimen de protección en favor de la construcción de viviendas de renta limitada se ajustará a las prescripciones de la Ley de 15 de julio de 1954 y a las de este Reglamento. Las viviendas acogidas a este régimen se denominarán «viviendas de renta limitada», y su uso y aprovechamiento se acomodarán asimismo a los preceptos de ambas disposiciones.

Art. 2.º El desarrollo de este régimen de protección se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda, creado por Ley de 19 de abril de 1939, con las modificaciones introducidas por la de 15 de julio de 1954; el Decreto-ley de 29 de octubre del mismo año y este Reglamento, al que corresponderá la ordenación, fomento y gestión de la construcción de «viviendas de renta limitada» mediante el cumplimiento de los siguientes fines generales:

a) Orientar socialmente la construcción de viviendas en beneficio de las familias económicamente débiles.

b) Dirigir técnicamente y ordenar las actividades constructivas de viviendas con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

c) Proteger económicamente la edificación de viviendas, mediante la concesión de los beneficios establecidos en la Ley de 15 de julio de 1954 y el presente Reglamento, velando por su mejor uso, aprovechamiento y administración.

d) Atraer y fomentar la iniciativa privada a fin de lograr su concurso para la edificación de viviendas.

e) Establecer concursos entre Empresas constructoras españolas, con carácter experimental con la finalidad de adjudicar entre las seleccionadas la construcción de un determinado número de viviendas para el ensayo y práctica de los más adelantados sistemas de edificación, organización del trabajo y aprovechamiento.

CAPITULO II

Viviendas de renta limitada

SECCION PRIMERA

Definiciones

Art. 3.º Se considerarán «viviendas de renta limitada» las construidas ajustándose a un proyecto que, por reunir las condiciones señaladas en este Reglamento y en las Ordenanzas que se dicten para ello, haya sido aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 4.º Para los efectos de este Reglamento se entenderá:

a) *Por metro cuadrado construido*, la unidad de superficie construida dentro de las alineaciones exteriores. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes. En caso contrario, se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie respectiva, medida en la misma forma.

b) *Por superficie total construida*, la suma de la de cada una de las plantas del edificio, medida en la forma anterior.

c) *Por superficie construida por vivienda*, la que resulta para cada una de las comprendidas en una misma edificación, medida también en forma análoga, incrementada con la parte proporcional ocupada por el portal, escalera y demás servicios comunes de la casa.

d) *Por superficie útil*, la total de cada vivienda con deducción de la ocupada por los muros, tabiques, pasillos de menos de un metro veinte de ancho y la mitad de la extensión correspondiente a los servicios de higiene y despensas.

e) *Por presupuesto de ejecución material*, el coste calculado de la edificación, teniendo en cuenta los precios de los materiales de construcción medios auxiliares, gastos generales y mano de obra correspondiente.

f) *Por presupuesto protegible*, el integrado por el de ejecución material más el valor asignado a los terrenos—dentro de los límites señalados por Ordenanza—, el coste de la urbanización cuando ésta sea precisa, los honorarios facultativos, los derechos obvenacionales y el coeficiente de beneficio que corresponda, según que las obras se realicen por ejecución directa o mediante concurso-subasta. Dicho coeficiente se fija en el 8.5 por 100 en el primer caso y en el 17 por 100 en el segundo.

g) *Por coste del metro cuadrado*, el precio que resulte para cada metro cuadrado de construcción, dividiendo el importe del presupuesto por el número de metros cuadrados que contiene la superficie total construida. Será coste de ejecución material por metro cuadrado, el que resulte de dividir el presupuesto de ejecución material por el número de metros cuadrados de superficie construida. El resultante de dividir el presupuesto protegible será el coste de ejecución total protegible por metro cuadrado.

h) *Por módulo*, el coste del metro cuadrado de ejecución material, que como valor tipo señalará periódicamente el Ministerio de Trabajo, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda.

SECCION SEGUNDA

Clasificación de las viviendas

Art. 5.º De acuerdo con lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, las «viviendas de renta limitada» se clasificarán en dos grupos:

PRIMER GRUPO.—Estarán comprendidas en él aquellas viviendas para cuya construcción sólo se concedan los beneficios de los apartados a), e) y f) del artículo 20 de este Reglamento.

SEGUNDO GRUPO.—Estarán comprendidas en él aquellas viviendas para cuya construcción se concedan, además de los beneficios enumerados en el párrafo anterior, auxilios económicos directos, y se clasificarán en las siguientes categorías, en relación con su superficie y presupuesto por metro cuadrado de esta superficie construida:

Primera categoría.—Estará integrada por aquellas viviendas cuya superficie construida no sea inferior a 80 ni superior a 200 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado exceda del módulo sin rebasar el 125 por 100 del mismo.

Segunda categoría.—Estará integrada por aquellas vivien-

das cuya superficie construida no sea inferior a 65 ni superior a 150 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda del módulo ni baje del 75 por 100 del mismo.

Tercera categoría.—Estará integrada por aquellas viviendas tipo cuya superficie construida no sea inferior a 50 ni superior a 80 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado sea inferior al 75 por 100 del módulo.

Las superficies máximas de las viviendas de segunda y tercera categoría, cuando se destinen a familias que disfruten de la condición legal de numerosas, se beneficiarán de un aumento equivalente a doce metros cuadrados por cada dos familiares que excedan de cinco, siempre que se proyecten con cuatro dormitorios como mínimo.

SECCION TERCERA

Viviendas rurales

Art. 6.º También se considerarán «viviendas de renta limitada» las viviendas rurales; se entenderán por viviendas rurales las construidas en predios rústicos para ser habitadas por sus propietarios o destinadas al alojamiento familiar de los obreros que la adecuada explotación de la finca exija utilizar de modo permanente; las construidas en pueblos y aldeas para ser habitadas por labradores que vivan principalmente del trabajo de la tierra y ganaderos; las edificadas para servir de campamentos de trabajadores estacionales, y las comprendidas en los planes del Instituto Nacional de Colonización.

Art. 7.º A los efectos de su protección legal, las viviendas rurales se considerarán de tercera categoría, del segundo grupo, y podrán gozar, por tanto, de los beneficios otorgados a tal categoría de viviendas. No obstante, podrá autorizarse una superficie construida hasta de 150 metros cuadrados, cuando el coste no sea superior al 70 por 100 del módulo.

Los beneficios de la Ley se extenderán a los anejos agrícolas propios de esta clase de viviendas, hasta el 50 por 100 como máximo del presupuesto de las mismas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado B) del artículo 10.

Art. 8.º El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar la celebración de concursos nacionales entre arquitectos, para determinar los prototipos de viviendas rurales, según las diferentes características geográficas, climatológicas, económicas, etcétera, de las distintas regiones españolas. Los prototipos seleccionados quedarán de propiedad del Instituto, con facultad, por parte de éste, para su reproducción y sin más ahenos de derechos a su autor que lo que por razón de lo establecido para premios de concurso o la adquisición le correspondieran.

Igualmente quedará facultado el Instituto Nacional de la Vivienda para ceder gratuitamente estos proyectos de viviendas rurales a todos los promotores individuales que quisieran construir su propia vivienda rural.

SECCION CUARTA

Ambito de la protección

Art. 9.º El régimen de protección de «viviendas de renta limitada» podrá aplicarse a las ampliaciones horizontales y verticales de edificios ya existentes, aun cuando éstos no tuvieran anteriormente protección legal. Estas ampliaciones deberán constituir por sí una o más viviendas.

Art. 10. El Instituto Nacional de la Vivienda extenderá los beneficios de la Ley:

A) A los edificios públicos en general, y a los destinados a Iglesias, Escuelas y viviendas para Maestros, Casas del Movimiento, a instalaciones para servicios de carácter social, sindical, asistencial y cooperativo, instalaciones deportivas, jardines y fuentes públicas que forman parte de los conjuntos de «viviendas de renta limitada» y guarden con ellos o con las zonas y barriadas de influencia inmediata, la debida proporción en cuanto a la extensión e importancia.

B) A los huertos inherentes a las viviendas, talleres familiares en las casas para artesanos y anejos propios de las viviendas de pescadores o labradores hasta el 50 por 100 como máximo del presupuesto de las viviendas.

C) A los locales destinados a mercados y comercios comprendidos en proyectos de grupos o barriadas de «viviendas de renta limitada», que se consideren necesarios para el abastecimiento de los ocupantes de los nuevos núcleos urbanos.

D) A las obras de urbanización, cuando se proyecten barriadas o poblados y guarden con éstos la debida proporción. La amortización de las cantidades concedidas para la financiación de estas obras podrá gravar los alquileres o las cuotas de amortización de las viviendas. El presupuesto máximo protegible para las obras de urbanización no podrá ser superior al 15 por 100 del presupuesto total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Si se efectúan las obras de urbanización por los Ayuntamientos, y con cargo a ellos, podrán éstos establecer las contribuciones especiales necesarias para atender a tales servicios, de acuerdo con la Ley de Régimen Local. Las Corporaciones locales deberán, en este caso, comunicar al Instituto Nacional de la Vivienda, antes de la aprobación del proyecto

de construcción de viviendas, el importe de las contribuciones especiales que se propongan establecer sobre éstas.

Art. 11. Si las edificaciones proyectadas hubieren de ser construidas en terrenos sin urbanizar, los proyectos sometidos a la aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda deberán abarcar las obras de urbanización indispensable y los servicios complementarios precisos para la adecuada utilización de aquéllas, sujetándose siempre a los planes municipales de ordenación urbana.

Art. 12. Los promotores de «viviendas de renta limitada» que se propongan construir grupos de más de cien viviendas y no hubiesen incluido en el proyecto correspondiente los edificios, instalaciones o servicios a que se refiere el apartado A) del artículo 10, vendrán obligados a reservar los espacios de terreno preciso para su futura utilización por los Organismos a quienes afecten, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda los estime necesarios, teniendo en cuenta la situación, el volumen y la importancia de los grupos. Estarán dispensados de esta obligación de reserva los proyectos que hubieren de desarrollarse en zonas donde, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, existan los edificios, instalaciones o servicios aludidos, en condiciones de proximidad y capacidad adecuadas a las necesidades de los grupos de viviendas.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no se computarán aquellas superficies que obligatoriamente hayan de reservarse para constituir espacios verdes, de acuerdo con la ordenación urbana vigente para la zona o, en su defecto, con la correspondiente Ordenanza de espacios libres del Instituto Nacional de la Vivienda.

CAPITULO III

Planes de viviendas

Art. 13. El Instituto Nacional de la Vivienda formulará los planes generales de construcción de «viviendas de renta limitada» a que se refiere el artículo cuarto de la Ley, los cuales abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

- 1.º Duración del Plan.
- 2.º Número total de viviendas y su distribución en los distintos grupos y categorías.
- 3.º Distribución geográfica de las viviendas, según las necesidades de cada provincia.
- 4.º Condiciones de aptitud del suelo para la edificación de las viviendas que comprende el Plan.
- 5.º Volumen total de los auxilios económicos que puedan ser otorgados en el periodo de duración del Plan.
- 6.º Disponibilidad de materiales intervinientes.
- 7.º Edificaciones, servicios complementarios, instalaciones y obras de urbanización que se estimen protegibles como necesarios para el desarrollo del Plan.
- 8.º Plazos, forma y condiciones en que deba desarrollarse la preparación y ejecución del Plan.

El Plan Nacional de la Vivienda comprenderá los planes parciales a que se refieren los Decretos-leyes de 14 y 20 de mayo de 1954.

Art. 14. El Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación por el Consejo Nacional, podrá disponer de los remanentes de las cantidades presupuestadas en los Planes generales para anticipos sin interés que hubieran podido resultar de cada ejercicio económico en cualquiera de los grupos de promotores señalados en el correspondiente Plan, para efectuar su distribución entre los grupos restantes, siempre que el volumen del anticipo señalado a estos hubiera resultado insuficiente.

CAPITULO IV

Promotores

SECCION PRIMERA

Régimen normal

Art. 15. Podrán promover la construcción de «viviendas de renta limitada»:

- a) Los particulares que, individualmente o agrupados entre sí, construyan su propia vivienda.
- b) Los particulares, empresas constructoras o sociedades inmobiliarias que edifiquen con ánimo de lucro para ceder las viviendas en arrendamiento o venderlas.
- c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, por sí, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley de Régimen Local para la prestación de servicios o por instituciones autónomas que se dediquen específicamente a esta finalidad.
- d) La Delegación Nacional de Sindicatos a través de la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura.
- e) Los Ministerios y Organismos oficiales, cuando construyan viviendas destinadas a sus funcionarios o empleados por sí mismos o a través de Patronatos legalmente constituidos, o cuando la construcción de viviendas constituya uno de los fines de su institución.
- f) El Instituto Social de la Marina.
- g) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana con destino a sus empleados o a los particulares en general.

h) Las Corporaciones creadas o reconocidas por la Ley y los Colegios profesionales, con respecto a las viviendas destinadas a sus miembros o colegiados.

i) Las Cooperativas Sindicales de Edificación, constituidas con arreglo a la Ley de 2 de enero de 1942, aprobadas por el Ministerio de Trabajo, previo informe favorable de la Delegación Nacional de Sindicatos y las Mutualidades y Montepíos libres, no establecidos por las Reglamentaciones de Trabajo, con destino a sus asociados.

j) Las Entidades benéficas de construcción legalmente reconocidas y las Cajas de Ahorro.

k) Las Empresas industriales, agrícolas o comerciales, tanto individuales como colectivas, con destino a su personal.

l) Las Diócesis y Párroquias con destino a los Sacerdotes y Auxiliares que presen sus servicios en ellas.

m) Los que, por Decreto, puedan ser incorporados a esta relación.

Art. 16. Los promotores individuales de «viviendas de renta limitada» habrán de ser españoles, mayores de edad y hallarse en pleno uso de sus derechos civiles.

Art. 17. Podrán ser calificadas como Entidades benéficas de construcción las Asociaciones o Fundaciones que cumplan los requisitos siguientes:

- 1.º Que su capital este formado por donativos, legados, cuotas de suscripción o subvenciones.
- 2.º Que por expresa disposición de sus Estatutos carezcan de ánimo de lucro.
- 3.º Que estén obligadas a invertir su capital en sucesivas construcciones o en la adquisición de terrenos para viviendas de renta limitada.
- 4.º Que su dirección y administración estén confiadas a personas que no puedan ocupar las casas ni como inquilinos ni como beneficiarios en propiedad.
- 5.º Que sus Estatutos hayan sido aprobados por el Ministerio de Trabajo, previo informe del Instituto Nacional de la Vivienda.

6.º Que se constituyan mediante escritura pública.

7.º Que se inscriban en el Registro especial que a estos efectos se llevará en el Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 18. Las Entidades benéficas de construcción y las Cooperativas Sindicales de edificación vienen obligadas a remitir anualmente al Instituto Nacional de la Vivienda, para su examen y aprobación, el balance de situación en 31 de diciembre, el desarrollo de la cuenta de pérdidas y ganancias y el inventario detallado de su capital activo y pasivo. Será obligatorio consignar, con separación de cualquier otro concepto, los gastos de administración.

SECCION SEGUNDA

Régimen excepcional

Art. 19. El Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Consejo Nacional de la Vivienda y del Ministerio de Trabajo, encomendará a cualesquiera de las Entidades oficiales del artículo 15 la ejecución de las construcciones de viviendas precisas para el cumplimiento del Plan correspondiente, cuando se trate de atender necesidades graves y apremiantes, y en los casos en que así lo exija por falta de toda otra iniciativa, en aquellas localidades o zonas en las que se acusare el déficit. El Instituto contribuirá con el valor del presupuesto de las obras. Los terrenos serán aportados por quienes se señalen en cada caso.

Las obras de urbanización podrán realizarse con cargo al presupuesto del Instituto mediante acuerdo con los respectivos Ayuntamientos para el señalamiento de las condiciones en que aquél haya de reintegrarse del importe de las mismas.

La propiedad de las viviendas construidas al amparo de este régimen excepcional corresponderá al Instituto Nacional de la Vivienda hasta que sea íntegramente amortizado el valor por los beneficiarios de las mismas, correspondiendo a las entidades que las hubieran construido todo lo relativo a la adjudicación, administración y conservación de dichas viviendas.

CAPITULO V

De los beneficios

SECCION PRIMERA

Disposiciones generales

Art. 20. Para la construcción de «viviendas de renta limitada» se concederán por el Instituto Nacional de la Vivienda los siguientes beneficios:

- a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
- b) Anticipos sin interés reintegrables a largo plazo.
- c) Préstamos complementarios.
- d) Primas a la construcción con la prestación personal de sus propios usuarios.
- e) Suministro de materiales y elementos normalizados.
- f) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables.

Art. 21. Las exenciones y bonificaciones tributarias, el beneficio de la expropiación forzosa y la preferencia en el suministro de materiales y elementos normalizados, se concederán

a todos los promotores enunciados en el artículo 15, que construyan viviendas de cualesquiera de los dos grupos establecidos en el artículo 6.º

Art. 22. El anticipo sin interés, reintegrable a largo plazo, se concederá a todos los promotores enunciados en el artículo 15, pero sólo cuando se destine a la construcción de viviendas clasificadas en el segundo grupo de los establecidos en el artículo 5.º

Art. 23. Los préstamos complementarios se concederán a todos los promotores del artículo 15 que construyan viviendas de cualesquiera de los dos grupos establecidos en el artículo 5.º

Art. 24. Las primas a la construcción se concederán solamente para las viviendas de tercera categoría del segundo grupo, a los promotores a que se refiere el artículo 49 cuando concurren las condiciones establecidas en dicho artículo.

SECCION SEGUNDA

Exenciones y bonificaciones tributarias

Art. 25. Gozarán de exención total de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

1.º Los contratos de opción, adquisición y permuta de los terrenos que se destinen al desarrollo de un proyecto de «viviendas de renta limitada», debiendo consignarse expresamente en el documento correspondiente este propósito.

2.º Los contratos de arrendamiento, venta o cesión gratuita por el Estado, Provincia o Municipio, a los particulares, de terrenos de su propiedad, con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada».

3.º Los contratos de construcción o ejecución de obra consignados en documento público o privado, celebrados por las Entidades o particulares promotores de proyectos de «viviendas de renta limitada» y por los constructores y adjudicatarios de tales obras, así como las declaraciones de obra nueva correspondientes.

4.º Los contratos de préstamo hipotecario que se destinen exclusivamente a la construcción de «viviendas de renta limitada», conforme a proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, siempre que el interés concertado no exceda del interés legal y su plazo no sea inferior a diez años. Del mismo beneficio gozará la cancelación, ampliación, modificación, reposición y prórroga expresa de estos préstamos.

5.º La constitución de Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción de «viviendas de renta limitada» y la puesta en circulación de acciones por estas mismas Sociedades, así como la emisión, transformación, amortización o cancelación de obligaciones, sean o no hipotecarias, realizadas por Entidades de cualquier clase, destinadas exclusivamente a la construcción de estas viviendas. Para gozar de este último beneficio se requiere que la emisión haya sido previamente aprobada por el Instituto Nacional de la Vivienda.

6.º La concesión de anticipos y préstamos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

7.º Las herencias, legados, donaciones y subvenciones a favor de Entidades públicas o benéficas, con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada».

8.º La primera transmisión de dominio de estas viviendas siempre que tenga lugar dentro de los veinte años siguientes a la fecha de su calificación.

Art. 26. Estarán exentas del impuesto de Pagos del Estado todas las entregas que realicen el Instituto Nacional de la Vivienda y demás Organismos públicos, para el cumplimiento del régimen de protección establecido en la Ley.

Art. 27. Estarán exentas del impuesto sobre emisión y negociación de valores mobiliarios las acciones y obligaciones emitidas por las Sociedades inmobiliarias a que se refiere el número 5.º del artículo 25, así como las obligaciones emitidas por Entidades de cualquier clase, si estuvieren destinadas exclusivamente a la construcción de «viviendas de renta limitada».

Art. 28. Gozarán de una bonificación del 90 por 100 en el importe de la contribución sobre las utilidades de la riqueza inmobiliaria:

1.º La parte de los beneficios que las Sociedades y las Empresas mercantiles e industriales dediquen e inviertan: a), en la construcción de «viviendas de renta limitada» destinadas a su personal, y b), en la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo.

2.º Los intereses de los préstamos garantizados con primera hipoteca para financiar la construcción de «viviendas de renta limitada», siempre que dichos intereses no excedan del interés legal.

Art. 29. Las «viviendas de renta limitada» gozarán, durante un plazo de veinte años, de una reducción equivalente al 90 por 100 del importe de toda contribución, impuesto, arbitrio, derecho o tasa u otro cualquier gravamen, ya sea del Estado, Diputaciones, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso aquellos que graven los materiales de construcción o la ejecución misma de las obras. Se exceptúan de esta bonificación las contribuciones especiales que los Ayuntamientos pudieran establecer como consecuencia de la realización de obras y servicios de urbanización.

La bonificación establecida en el párrafo anterior se apli-

cará también al arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos en las transmisiones que de éstos se realicen con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada».

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se comiencen las obras de construcción de las viviendas, sin perjuicio de exigirlo nuevamente cuando por causas imputables al promotor de aquellas experimentaran dilaciones o interrupciones, injustificadas a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años, las contribuciones o impuestos que a partir de ese momento graven las viviendas serán repercutibles sobre las rentas autorizadas por las mismas.

Art. 30. El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones fiscales se hará por las oficinas de Hacienda, y las de las respectivas Corporaciones locales, previa presentación de los documentos que acrediten estos derechos, según las resoluciones de aprobación de proyectos y las calificaciones definitivas de las casas.

Art. 31. Para aplicar las exenciones tributarias señaladas en los números 1.º y 2.º del artículo 25, bastará que en los respectivos documentos se haga constar que el contrato se celebra con el exclusivo fin de construir «viviendas de renta limitada».

En virtud de esta declaración se extenderá el contrato sin el timbre del Estado y la oficina liquidadora del impuesto de Derechos reales consignará la nota de exención, que tendrá carácter provisional. Dentro del plazo de un mes desde la fecha de la calificación definitiva de las viviendas, el propietario vendrá obligado a presentar de nuevo el contrato en la oficina liquidadora y a justificar mediante certificación del Instituto Nacional de la Vivienda el otorgamiento de aquella calificación, a fin de que la exención provisionalmente declarada se eleya a definitiva.

En los casos en que por cualquier causa no tuviera lugar la realización del proyecto, los propietarios vendrán obligados a presentar el contrato, en el plazo de un mes desde la fecha en que por el Instituto Nacional de la Vivienda se deje sin efecto su aprobación, al objeto de que las oficinas liquidadoras de impuesto de Derechos reales que hubieran declarado la exención provisional, practiquen la liquidación correspondiente.

La bonificación del 90 por 100 en el arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos, en las transmisiones que de éstos se realicen con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada», se concederá en términos análogos a los establecidos en los párrafos precedentes para el impuesto de Derechos reales por los Ayuntamientos respectivos, que podrán también exigir el pago de las diferencias cuando no hubiera tenido lugar la realización del proyecto.

Art. 32. Para gozar de la exención del impuesto en los casos a que hace referencia el número 7 del artículo 25, las entidades beneficiarias habrán de garantizar en la forma que a continuación se expresa el empleo de los bienes que reciban con destino a la construcción de «viviendas de renta limitada».

Si lo adquirido consistiera en terrenos edificables, quedará en suspenso el plazo de presentación de documentos a las oficinas liquidadoras hasta que se aprueben los proyectos correspondientes, para lo cual el Instituto fijará al beneficiario un plazo en relación con la importancia del proyecto. Aprobado éste, se declarará la exención haciéndose constar en el documento, por medio de la correspondiente nota, que los terrenos quedan afectos al pago del impuesto no liquidado, para el supuesto de que no se realice la construcción proyectada. De esta afectación se tomará razón en el Registro de la Propiedad. La afectación cesará y la nota se cancelará cuando a la recepción de las obras se obtenga la calificación definitiva de la construcción correspondiente.

Art. 33. Contra el acto administrativo denegatorio del reconocimiento de las exenciones y bonificaciones fiscales podrán interponerse los recursos que autorice la legislación reguladora de los respectivos tributos.

SECCION TERCERA

Anticipos sin interés

Art. 34. El Instituto Nacional de la Vivienda concederá anticipos sin interés, en concepto de auxilio directo, a todos los promotores que construyan «viviendas de renta limitada», de cualquiera de las tres categorías del grupo segundo a que se refiere el artículo 5.º

Art. 35. La cuantía de estos anticipos será fijada por el Instituto Nacional de la Vivienda, en relación con la importancia y utilidad social de los proyectos, sin que pueda exceder de los límites que a continuación se establecen:

a) Del 35 por 100 del presupuesto protegible, para las viviendas de primera categoría construidas por cualquiera de los promotores del artículo 15.

b) Del 40 por 100 del mismo presupuesto, para las viviendas de primera categoría construidas por los organismos a que se refieren los apartados c), d), e) y f) del citado artículo y que se destinen a sus funcionarios o empleados.

c) Del 50 por 100 del mismo presupuesto, para las viviendas de segunda categoría.

d) Del 75 por 100 del mismo presupuesto, para las viviendas de tercera categoría.

En las viviendas de tercera categoría para las que se hubiere solicitado prima a la construcción, el anticipo no podrá exceder del 50 por 100 del presupuesto protegible.

Art. 36. El anticipo se hará sin interés, con garantía de primera hipoteca, y será reintegrable en el número de anualidades fijas señaladas en el acuerdo de concesión, que no podrán exceder de cincuenta. El plazo de devolución empezará a contarse desde la fecha de la calificación definitiva de las viviendas.

Si se hubiera obtenido de una entidad de crédito préstamo complementario, el anticipo podrá concederse con garantía de segunda hipoteca, siempre que las condiciones del préstamo sean las establecidas en el artículo 42.

Para la concesión del anticipo el promotor deberá disponer, en todo caso del 10 por 100 del presupuesto protegible, en concepto de aportación inicial.

Art. 37. El importe de los anticipos se irá entregando después de que haya sido invertida la total aportación del promotor, a medida que avance la construcción y sean aprobadas las correspondientes certificaciones de obra por el Instituto Nacional de la Vivienda. Estas certificaciones abarcarán periodos no inferiores a un mes y el presupuesto de la obra certificado en cada una representará al menos un 6 por 100 del presupuesto de ejecución material.

Cuando se trate de obras emprendidas por los promotores mencionados en los apartados a) y b) del artículo 15, que hubieran optado por la realización directa de las mismas, conforme autoriza el número 2.º del artículo 90, se procederá en la misma forma establecida en el párrafo anterior, certificando según los precios de la valoración provisional del proyecto o la definitiva de las obras ejecutadas, que hubiere hecho el Instituto de acuerdo con las normas de valoración que se establecen en el citado artículo 90. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá retener hasta un 5 por 100 de las entregas con cargo al anticipo, en concepto de garantía hasta tanto que se efectúe la valoración definitiva.

Art. 38. Cuando el promotor tuviere concedido préstamo complementario de una entidad de crédito, el importe de los anticipos se entregará con anterioridad a aquél, siempre que se acredite haber sido formalizado en escritura pública el contrato de préstamo.

Art. 39. Sin perjuicio de lo establecido en los dos precedentes artículos, con anterioridad a toda entrega efectiva del anticipo por el Instituto Nacional de la Vivienda el promotor deberá acreditar haber quedado inscrito en el Registro de la Propiedad el documento notarial de concesión de dicho anticipo.

Art. 40. Si transcurridos seis meses desde la entrega del importe total del anticipo la ejecución de las obras sufriera paralización o grave demora por causas imputables al promotor, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá exigir el interés legal de la cantidad entregada en concepto de anticipo, modificándose en consecuencia, la anualidad de amortización.

Art. 41. Cuando el anticipo y, en su caso, el préstamo se hubieren concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor del Estado o de organismos que, como el Instituto Nacional de Colonización y la Dirección General de la Guardia Civil, estuvieran acogidos a un régimen especial, no será imprescindible la constitución de la garantía hipotecaria.

SECCION CUARTA

Préstamos complementarios

Art. 42. Los préstamos complementarios de los anticipos concedidos por el Instituto Nacional de la Vivienda podrán otorgarse con garantía de primera hipoteca, siempre que el interés de los mismos no exceda del legal, el plazo de su amortización no sea inferior a diez años ni superior a cincuenta y la cuantía del capital prestado, sumada a la del anticipo correspondiente no sobrepase de los siguientes límites:

a) Del 30 por 100 del total presupuesto protegible en los proyectos iniciados por los promotores a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 15; y

b) Del 90 por 100 del mismo presupuesto, en los proyectos iniciados por los restantes promotores.

Art. 43. Los préstamos complementarios podrán concertarse con el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, Instituto Nacional de Previsión, Instituto Social de la Marina, Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorro sometidas al protectorado del Estado y los Bancos y ranqueros inscritos en el Registro oficial creado por la Ley de Ordenación Bancaria de 31 de diciembre de 1946. Estos préstamos gozarán de los beneficios fiscales que en cada caso tengan reconocidos y los que, con carácter general, les otorga la Ley de 15 de julio de 1954 y este Reglamento.

Art. 44. Los préstamos que conceda el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional a los promotores de «viviendas de renta limitada» que no reciban anticipos del Instituto Nacional de la Vivienda, no excederán del 60 por 100 del total presupuesto protegible.

Art. 45. Las Corporaciones locales podrán hacer uso de la autorización que les confiere el artículo 17 de la Ley de 15 de julio de 1954 para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la edificación de «viviendas de renta limitada», adquisición de solares, obras de urbanización, saneamiento y

demás anejas, con destino a aquéllas, con arreglo a las normas establecidas en el citado precepto.

Cuando estos préstamos hayan de tener carácter complementario de los anticipos que se propongan obtener del Instituto Nacional de la Vivienda, deberán reunir las condiciones que se establecen en el artículo 42 de este Reglamento.

Art. 46. La Delegación Nacional de Sindicatos podrá asimismo, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley de 15 de julio de 1954 emitir obligaciones destinadas a la edificación de «viviendas de renta limitada», adquisición de solares, obras de urbanización, saneamiento y demás anejas, con destino a aquéllas.

Art. 47. Con carácter excepcional, justificado por la importancia social de los proyectos y cuando no hubiere sido posible la obtención de préstamos complementarios, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la aprobación del Ministerio de Trabajo, podrá otorgar a los promotores de los apartados c) d), e) y f) del artículo 15, además de los anticipos, préstamos al interés legal, que deberán satisfacerse con cargo a las emisiones de cédulas que a tal efecto les sean autorizadas.

SECCION QUINTA

Primas a la construcción

Art. 48. Las primas a la construcción consistirán en el abono de una cantidad que no podrá exceder del 20 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas.

Estas primas serán reintegrables en el caso de que las viviendas perdiesen la calificación legal de «viviendas de renta limitada».

Art. 49. El Instituto Nacional de la Vivienda concederá primas para las viviendas de tercera categoría del segundo grupo a los promotores de los apartados a), d), f), i) y j) del artículo 15, a cuya construcción contribuyan los futuros usuarios con su prestación personal en proporción no inferior al 10 por 100 del presupuesto protegible. Esta prestación personal será independiente de la aportación que establece el artículo 36 de este Reglamento.

Este beneficio podrá también concederse, en tanto se cumplan las condiciones anteriores, a las empresas industriales, agrícolas o comerciales que construyan viviendas destinadas a su personal siempre que se obliguen a cederlas en amortización a los futuros usuarios y que la extinción del contrato de trabajo no lleve consigo la pérdida del derecho a la vivienda.

Art. 50. Se considerará prestación personal para los efectos prevenidos en este capítulo la efectivamente realizada con el trabajo individual directo de los futuros usuarios o bien la aportación por éstos de su equivalente en metálico. En el primer caso los interesados podrán ejecutar el trabajo aisladamente o unidos en equipos con otros beneficiarios.

Art. 51. El importe de la prima se entregará después de que haya sido invertido el anticipo.

Cuando únicamente se hubiera concedido prima, se entregará el 75 por 100 de su importe al cubrirse aguas y el 25 por 100 restante a la terminación de las viviendas, previa la presentación en uno u otro caso de las correspondientes certificaciones de obras.

SECCION SEXTA

Suministro preferente de materiales

Art. 52. Los promotores de «viviendas de renta limitada» podrán solicitar del Instituto Nacional de la Vivienda el suministro preferente de los materiales intervenidos. Estos suministros tendrán el carácter de absoluta necesidad nacional.

Art. 53. Los planes generales de construcción aprobados por el Gobierno fijarán en cada uno de ellos las cantidades de materiales intervenidos que exija su ejecución.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá establecer o proponer las medidas que considere apropiadas para garantizar el suministro de los cupos de materiales asignados a las fábricas productoras y almacenistas.

Art. 54. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos de proyectos y de ejecución de elementos normalizados y exigir de los constructores la adopción de los tipos seleccionados con las calidades y precios máximos que se les hubieren asignado.

Igualmente podrá utilizar los servicios de los almacenes autorizados para organizar un sistema de depósito de materiales libres, intervenidos y normalizados que garanticen la regularidad de los suministros.

En la Ordenanza correspondiente se establecerán las normas de carácter obligatorio encaminadas a obtener economías en los materiales de construcción, especialmente de aquellos cuya producción sea deficitaria.

SECCION SEPTIMA

Expropiación forzosa

Art. 55. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder el derecho de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para la construcción de «viviendas de renta limitada». El expediente expropiatorio se acomodará a las normas establecidas en los artículos siguientes.

Art. 56. Para que este beneficio pueda ser otorgado a los promotores comprendidos en los apartados a) y b) del artículo 15 será preciso que el proyecto de construcción de las viviendas afecte a solares comprendidos en zonas o polígonos que hubieran sido especialmente reservados a «viviendas de renta limitada» de la categoría correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de 15 de julio de 1954.

Art. 57. *Declaración de utilidad pública o de interés social.*—Los promotores que deseen obtener el beneficio de la expropiación forzosa de los terrenos que estimen indispensables para la construcción de «viviendas de renta limitada», deberán solicitarlo del Instituto Nacional de la Vivienda, acompañando a su petición los documentos siguientes:

1.º Una Memoria demostrativa de la necesidad de su ejecución en los terrenos de referencia y de la negativa de sus propietarios a venderlos a un precio que el Instituto Nacional de la Vivienda considere razonable.

Los promotores a que se refieren los apartados a), b) y c) del artículo 15 acreditarán dicha negativa mediante acta notarial, en la que conste el requerimiento al propietario de los terrenos para su venta.

2.º Relación concreta e individualizada en la que se describan en todos los aspectos, material y jurídico, los inmuebles cuya expropiación se considere necesaria.

3.º Informe favorable del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Ordenación Urbana, si la hubiere, en los que se haga constar que el proyecto no perjudica al desarrollo urbanístico general de la población de que se trate y que se halla enclavado en zona adecuada, por su categoría y extensión, a este tipo de edificaciones.

Art. 58. El Instituto Nacional de la Vivienda, a la vista de los documentos anteriores, resolverá sobre la iniciación del procedimiento expropiatorio, y en caso afirmativo ordenará a la Delegación Provincial respectiva que abra información pública durante un plazo de quince días, anunciándola en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, con inserción de la relación de bienes a que se refiere el artículo anterior y comunicándose, además, esta relación a los Ayuntamientos en cuyos términos radiquen los inmuebles a expropiar para que la fije en el tablón de anuncios.

Cualquier persona podrá aportar en dicho plazo, por escrito presentado en la Delegación Provincial, los datos oportunos para rectificar posibles errores en la relación pública u oponerse por razones de fondo o de forma a la necesidad de la ocupación. En este caso indicará los motivos por los que deba considerarse preferente la ocupación de otros bienes distintos y no comprendidos en la relación, como más convenientes al fin que se persigue.

Art. 59. A la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el Delegado Provincial, previas las comprobaciones que estime oportunas, elevará con su informe lo actuado al Instituto, en el plazo de diez días, y éste, en otro plazo igual, resolverá sobre la necesidad de la ocupación, describiendo, en la resolución, detalladamente los bienes a que afecte la expropiación y designando nominalmente a los interesados con los que haya de entenderse los sucesivos trámites.

A estos efectos, sólo tendrán la consideración de interesados los propietarios de los inmuebles. Salvo prueba en contrario, se considerará propietario a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

Art. 60. El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio. Dicho acuerdo se publicará en igual forma que la prevista en el artículo 58, y además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesadas en el procedimiento expropiatorio, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas.

Art. 61. Contra el acuerdo de necesidad de ocupación se dará recurso de alzada ante el Ministerio de Trabajo, que podrán interponer los interesados en el procedimiento expropiatorio, así como las personas que hubieran comparecido en la información pública alegando algún derecho sobre los bienes.

El plazo para la interposición del recurso será el de diez días, a contar desde la notificación personal, o desde la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, según los casos. El recurso habrá de resolverse en el plazo de veinte días.

La interposición del recurso de alzada surtirá efectos suspensivos hasta tanto se dicte la resolución expresa. Contra la Orden ministerial resolutoria del recurso no cabrá reclamar en la vía contencioso-administrativa.

Art. 62. Una vez firme el acuerdo recaído en el expediente expropiatorio, el Ministro de Trabajo lo elevará con todos los antecedentes precisos al Consejo de Ministros, a los efectos de la promulgación del Decreto en que se reconozca la utilidad pública o el interés social del proyecto y la necesidad de ocupación de los bienes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de 15 de julio de 1954.

Art. 63. Para la determinación del precio que haya de satisfacer el promotor que hubiere obtenido el derecho de expropiación forzosa, así como para la forma y pago de éste, y de la forma de posesión de los inmuebles, se observarán las prescrip-

ciones contenidas en los capítulos III, IV y V de la Ley de 16 de diciembre de 1954.

Art. 64. Excepcionalmente, y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los inmuebles cuya expropiación se considere necesaria para el desarrollo de un proyecto de construcción de «viviendas de renta limitada». Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento e implicará las siguientes consecuencias:

1.ª Se presumirá la necesidad de la ocupación de los bienes que hayan de ser expropiados, según el proyecto y replanteo aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda y los reformados posteriormente, y en su consecuencia se entenderá cumplido el trámite de declaración de aquella necesidad y concurrente el derecho a la ocupación inmediata de los mencionados bienes.

2.ª Se notificará a los interesados afectados según el artículo 58 de este Reglamento el día y hora en que ha de levantarse el acta previa a la ocupación. Esta notificación se llevará a efecto con una antelación mínima de ocho días y mediante cédula. Caso de que no conste o no se conozca el domicilio de los interesados se entregará la cédula al inquilino, colono u ocupando del inmueble de que se trate, sin perjuicio de dar conocimiento al Ministerio fiscal, cuando efectuada la notificación no comparecieren en el expediente los interesados o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que los represente o hubiese litigio sobre la propiedad. Con la misma anticipación se publicarán edictos en los tablones oficiales, y, en resumen, en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO y en el de la provincia y en un periódico de la capital, de la provincia o de la localidad, si lo hubiere.

3.ª En el día y hora anunciados se constituirán en la finca que se trate de ocupar el representante del promotor acompañado de un perito, el alcalde o concejal en quien delegue y un representante del Instituto Nacional de la Vivienda. Reunidos con los interesados, levantarán un acta en la que describirán el inmueble a expropiar y se harán constar todas las manifestaciones y datos que adopten unos y otros y sean útiles para determinar los derechos afectados sus titulares, el valor de aquéllos y los perjuicios derivados de la rápida ocupación. Tratándose de terrenos cultivados, se hará constar el estado y extensión de las cosechas, los nombres de los cultivadores y el precio del arrendamiento o pactos de aparcería en su caso. Si son fincas urbanas o solares se reseñará el nombre de los posibles arrendatarios, el precio de alquiler y, en su caso, la industria que pudiera haber instalado en ellos. Los interesados pueden hacerse acompañar de sus peritos y un notario.

4.ª A la vista del acta previa a la ocupación y de los documentos que obren o se aporten en el expediente y dentro del plazo que se fija al efecto el promotor formulará las hojas de depósito previo a la ocupación. El depósito equivaldrá a la capitalización al interés legal del líquido imponible, declarado con dos años de antelación, aumentando en un 20 por 100 en el caso de propiedades amillanadas. En la riqueza catastrada el importe del depósito habrá de ser equivalente a la cantidad obtenida capitalizando al interés legal el líquido imponible o la renta líquida, según se trate de fincas urbanas o rústicas, respectivamente. En los casos en que la finca en cuestión no se apropie mas que parcialmente, se prorrateará el valor señalado por esta misma regla. Si el inmueble no tuviera asignada riqueza imponible, servirá de módulo la fijada a los bienes análogos del mismo término municipal. La cantidad así fijada, que devengará a favor del titular expropiado el interés legal, será consignada en la Caja General de Depósitos. Al efectuar el pago del justiprecio se hará la liquidación definitiva de intereses.

5.ª El Instituto Nacional de la Vivienda fijará igualmente las cifras de indemnización por el importe de los perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación, tales como mudanza, cosechas pendientes y otras igualmente justificadas, contra cuya determinación no cabrá recurso alguno.

6.ª Efectuado el depósito y abonada o consignada en su caso la previa indemnización por perjuicios, el promotor procederá a la inmediata ocupación del inmueble de que se trate, lo que deberá hacer en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdicto de retener y recobrar.

7.ª Efectuada la ocupación de la finca, se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los capítulos III y IV de la Ley de 16 de diciembre de 1954, debiendo darse preferencia estos expedientes para su rápida resolución.

8.ª Cuando hayan transcurrido seis meses, contados desde el día siguiente a aquel en que se hubiere ocupado el inmueble, sin haberse determinado por resolución definitiva el justo precio de éste, el promotor culpable de la demora estará obligado a abonar al expropiado una indemnización equivalente al interés legal del justo precio hasta el momento en que se haya determinado, que se liquidará con efectos retroactivos una vez efectuado este justiprecio.

Art. 65. El acta de pago y la de ocupación, que se extenderá a continuación de aquella, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros públicos se inscriba la transmisión de dominio o se tome razón de la misma, y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada.

El acta de ocupación, acompañada del justificante de la

consignación del precio o del correspondiente resguardo de depósito, surtirán iguales efectos.

Los expresados documentos serán también título de inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

Art. 66. En todo lo que no se oponga a las prescripciones de la Ley de «viviendas de renta limitada», de 15 de julio de 1954, y a las contenidas en este Reglamento, se aplicarán las disposiciones vigentes sobre expropiación forzosa.

Art. 67. Quedan a salvo los procedimientos especiales de expropiación forzosa que rijan para Organismos oficiales.

CAPITULO VI

Formalización de contratos de concesión de beneficios

Art. 68. Los contratos de préstamo, anticipo sin interés y prima a la construcción con garantía hipotecaria, modificación y cancelación total o parcial de este gravamen a que den lugar la construcción de «viviendas de renta limitada», se formalizarán ante Notario designado por el Colegio Notarial de Madrid y serán otorgados por el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, en representación de este organismo, y el promotor correspondiente, cuyo documento será título documental inscribible en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de la hipoteca bastará la manifestación hecha por el Director general del Instituto del reintegro total o parcial del capital garantizado.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad será suficiente la copia del documento matriz expedida por el Notario autorizante con las formalidades de derecho.

CAPITULO VII

Presentación de proyectos y su tramitación

Art. 69. Los promotores de «viviendas de renta limitada» incluidas en el primer grupo, deberán presentar el proyecto definitivo acompañado de los siguientes documentos:

1.º El que acredite la personalidad del solicitante o la representación que ostente.

2.º Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la inscripción a su favor de los terrenos a los efectos determinados en el artículo 92.

En la resolución aprobatoria del proyecto y calificación provisional de las edificaciones del primer grupo se hará constar:

1.º Los auxilios económicos indirectos otorgados.
2.º La aprobación de los terrenos y sus edificaciones.
3.º La cuantía máxima del alquiler mensual de las viviendas, en su caso.

Art. 70. Los promotores de «viviendas de renta limitada» incluidos en el segundo grupo formularán una solicitud inicial de concesión de beneficios ante las Delegaciones del Instituto, acompañada de un plano de emplazamiento y de un croquis por duplicado para dar idea en su conjunto y proporciones de las diferentes construcciones que se proponga realizar y, en su caso, de su agrupación.

En las solicitudes consignarán los datos complementarios sobre emplazamiento de los solares, calificación de éstos y planes de ordenación urbana, dotación o facilidad de instalación de servicios, número de viviendas que traten de construir, los beneficios que solicitan de los comprendidos en el artículo 20, el precio estimativo que asignan a los solares, el costo de las distintas viviendas y rentas previstas.

Las Delegaciones del Instituto Nacional de la Vivienda examinarán la solicitud y el croquis presentado, y previo informe del Comité Ejecutivo Provincial comunicarán la resolución que proceda al promotor, señalándole plazo de acuerdo con la importancia de la construcción para presentación y desarrollo del proyecto definitivo, que cumplirá lo que pretende este Reglamento y Ordenanzas del Instituto.

Contra resolución denegatoria, los promotores pueden interponer recurso de alzada en el plazo de quince días ante la Delegación del Instituto Nacional de la Vivienda. Estos recursos se resolverán, previo informe del Consejo Provincial, en el plazo de treinta días.

Dentro del plazo señalado en la resolución aprobando la resolución inicial, los promotores de «viviendas de renta limitada» del segundo grupo deberán presentar el proyecto definitivo con un escrito, en el que se harán constar los siguientes extremos:

A) Plazo en que se compromete el promotor a realizar la construcción de todo el proyecto o de las partes en que se divida.

B) Reglas para adjudicación de las viviendas, indicando la clase de los usuarios y las normas previstas para su selección.

C) Renta de cada vivienda para caso de alquiler y precio para el supuesto de venta.

D) Obras de urbanización que se proponga realizar y servicios que se instalarán.

Con el proyecto se acompañarán los siguientes documentos:

1.º El que acredite la personalidad del peticionario o la representación que ostente.

2.º Los Estatutos sociales, en el caso de que se trate de Empresas, Entidades de Construcción Benéficas, Cajas de Ahorro, Cooperativas Edificación y Sociedades en general.

3.º Lista de la Junta directiva si se trata de Entidades Be-

néficas de Construcción, y esta misma lista y la de los socios si se trata de Cooperativas.

4.º Certificado del Registro de la propiedad acreditativo del dominio de los solares a favor del promotor y de la libertad de cargas y gravámenes que pueden representar un obstáculo económico o jurídico para el desarrollo del proyecto.

5.º Certificado de la posesión de medios económicos suficientes para costear la parte de obra que corresponde al promotor.

6.º Los documentos convenidos en el artículo 57 en el caso de que solicite el beneficio de expropiación forzosa.

Art. 71. Las resoluciones aprobatorias de los proyectos de «viviendas de renta limitada» comprendidas en el segundo grupo y de la calificación provisional de las mismas abarcarán los extremos siguientes:

1.º Aprobación de los solares y valoración que se les hubiere asignado por el Instituto a los efectos de determinar la cuantía de los auxilios económicos directos.

2.º Aprobación de los distintos tipos de viviendas proyectadas.

3.º Aprobación, en su caso, de las obras de urbanización e instalación de servicios y de los locales y edificios complementarios.

4.º Normas para el alquiler o venta y anualidades de amortización, en su caso.

5.º Reglas para la adjudicación de las viviendas.

6.º Plazo en el cual ha de iniciarse la ejecución de las obras y la realización de todo el proyecto o de cada una de las partes en que se divida.

7.º Los beneficios que se concedan de los señalados en el artículo octavo de la Ley de julio de 1954 y en el 20 de este Reglamento.

Art. 72. El Ministerio de Trabajo podrá dictar normas especiales que regulen la presentación y tramitación de proyectos de «viviendas de renta limitada» en aquellos casos en que el promotor sea un organismo público de ámbito nacional que tenga específicamente encomendada la realización de planes de construcción de esta clase de viviendas.

Art. 73. La aprobación de los proyectos de «viviendas de renta limitada» y la calificación provisional de éstas tendrán carácter discrecional, y contra el acuerdo denegatorio no se dará otro recurso que el de súplica ante el Instituto Nacional de la Vivienda, que habrá de interponerse en el término de quince días desde la notificación al promotor y resolverse en el de treinta días, contados a partir de la presentación del escrito correspondiente.

Art. 74. Toda transmisión a título oneroso de terrenos incluidos en proyectos de construcción de «viviendas de renta limitada» sobre los que hubiera recaído resolución aprobatoria y de concesión de beneficios así como la cesión de la titularidad de la concesión otorgada, requerirá la autorización expresa del Instituto Nacional de la Vivienda.

CAPITULO VIII

De la ejecución de obras

SECCION PRIMERA

Concursos-subastas

Art. 75. Los contratos de obras para la construcción de «viviendas de renta limitada» se concertarán mediante concursos-subastas, según pliego de condiciones aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, salvo lo dispuesto en el artículo 92.

Cuando se trate de concursos-subastas convocados por entidades oficiales u organismos de carácter público, su celebración se ajustará a los preceptos especiales a que estas entidades u organismos se hallen sometidos, pero debiendo formar parte de la Mesa con voz y voto, el Delegado del Instituto Nacional de la Vivienda o persona a quien éste confiera su representación.

En los restantes casos, la convocatoria de los concursos-subastas tendrá lugar con arreglo a las normas señaladas en los artículos siguientes.

Art. 76. Los concursos-subastas para la adjudicación de las obras de construcción de «viviendas de renta limitada» deberán anunciarse al público con veinte días de anticipación, cuando menos, mediante anuncios que se insertarán en un periódico de los de mayor circulación de la localidad, si lo hubiere, y en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Cuando el coste de las obras proyectadas exceda de diez millones de pesetas estos anuncios deberán publicarse en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

Art. 77. El acto del concurso-subasta se celebrará ante una Mesa compuesta por el Delegado Provincial del Instituto Nacional de la Vivienda, que ocupará la presidencia; el Abogado del Estado, el Interventor Delegado de la Intervención General de la Administración del Estado, un Arquitecto del Instituto, un representante del promotor y un funcionario administrativo del Instituto que actuará de Secretario y levantará el acta correspondiente, en la que necesariamente se harán constar todas las incidencias del acto celebrado.

Art. 78. Quienes deseen tomar parte en los concursos-subastas para la adjudicación de obras de «viviendas de renta limitada» deberán presentar en la oficina del Registro de las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivien-

da dos sobres cerrados y lacrados: uno que contenga las referencias técnicas y financieras del concursante y otro conteniendo la propuesta económica para las obras, en la que se indique con entera claridad la cifra en pesetas en que se compromete el licitador a realizar aquéllas.

El presidente de la Mesa abrirá, en primer lugar, los sobres que contengan las referencias técnicas y financieras y escogerá las propuestas de quienes a juicio de los componentes de la Mesa ofrezcan las suficientes garantías de solvencia, haciéndose constar en el acta sucintamente las razones que hayan aconsejado esta elección. Los sobres conteniendo las propuestas económicas de los concursantes no escogidos se destruirán en el acto, y seguidamente se abrirán los de los admitidos a la subasta, adjudicándose provisionalmente el remate al mejor postor, entendiéndose por tal al que, ajustándose al pliego de condiciones, formule la proposición económicamente más ventajosa. En caso de igualdad en la cuantía de las proposiciones se decidirá por sorteo. La adjudicación provisional no crea derecho alguno a favor del adjudicatario, que no los adquirirá mientras esta adjudicación no tenga carácter definitivo por haber sido aprobada por el Director general del Instituto.

Art. 79. Los que se propongan tomar parte en los concursos-subastas deberán constituir en la Caja General de Depósitos de la Delegación de Hacienda respectiva una fianza provisional en metálico o en efectos públicos en la cuantía siguiente:

Hasta un millón de pesetas del presupuesto de las obras, el 2 por 100 del mismo; en lo que exceda de un millón de pesetas hasta cinco millones, el 1.5 por 100; hasta diez millones de pesetas, el 1 por 100 del exceso sobre cinco millones, y en lo que rebasa la cifra de diez millones, el 0.5 por 100.

Esta fianza podrá también prestarse mediante aval bancario.

Art. 80. Al finalizar el acto de la subasta la Mesa que la autorice ordenará la devolución de las fianzas provisionalmente constituidas por aquellos concursantes cuyas proposiciones hubieran sido rechazadas, reteniéndose únicamente la del adjudicatario.

Art. 81. Los licitadores que hubieran sido admitidos al concurso-subasta podrán reclamar contra la decisión de la Mesa que hubiese autorizado el acto mediante recurso de alzada, que habrá de interponerse en el término de cinco días hábiles siguientes al de su celebración y que habrá de ser resuelto por el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Estas reclamaciones deberán ser presentadas en la Delegación Provincial del Instituto Nacional de la Vivienda, quien las cursará en el término de tres días hábiles con informe del Delegado y copia del acta del concurso-subasta, debiendo ser resuelto por la Dirección General del Instituto en los quince días siguientes. Si transcurrido este plazo no hubiere recaído resolución se entenderá que ha quedado desestimado el recurso.

Quando el presupuesto de contrata de las obras exceda de cinco millones de pesetas podrá interponerse contra la resolución expresa o tácita del Director general del Instituto, el recurso de revisión que autoriza el Reglamento de procedimiento administrativo del Ministerio de Trabajo, de 2 de abril de 1954, en el plazo, forma y con los requisitos que en dicho texto reglamentario se establecen. Estos recursos tendrán carácter de urgencia a los efectos de su tramitación y resolución.

Art. 82. Dentro de los quince días naturales siguientes a aquel en que se le hubiere notificado al concursante la adjudicación de las obras, el adjudicatario deberá constituir en la Caja General de Depósitos de la respectiva Delegación de Hacienda, en metálico o en efectos públicos, fianza definitiva a disposición del promotor, en garantía del cumplimiento del contrato de ejecución de las obras.

Esta fianza definitiva será de la cuantía siguiente:

Hasta un millón de pesetas, el 4 por 100 del presupuesto de adjudicación, por la cantidad que supere a un millón de pesetas, sin rebasar la de cinco millones, el 3 por 100 de dicha cantidad; hasta diez millones de pesetas, el 2 por 100 del exceso sobre cinco millones, y en lo que rebasa la cifra de diez millones, el 1 por 100.

En el caso de que la adjudicación de las obras se hiciere con una baja que exceda del 10 por 100 del tipo de subasta se constituirá una fianza complementaria equivalente a la tercera parte de la diferencia entre el 10 por 100 del tipo de subasta y la baja ofrecida.

Esta fianza podrá prestarse igualmente mediante aval bancario.

Art. 83. El rematante adjudicatario queda obligado a otorgar la correspondiente escritura pública de ejecución de obras dentro del término de un mes, contado desde la fecha en que se le notifique la adjudicación definitiva, siendo de su cargo todos los anuncios y demás gastos que hubiere ocasionado la celebración del concurso-subasta.

Si el contratista dejare transcurrir el plazo marcado en el párrafo anterior sin otorgar la escritura de contrato perderá la fianza que hubiere constituido, de cuyo importe, que se entregará al promotor, se deducirá la parte necesaria para pagar los mencionados gastos.

Art. 84. No será devuelta la fianza al contratista hasta que se apruebe la recepción y liquidación definitiva de las obras y se acredite el cumplimiento, por su parte, de todas las obligaciones contractuales, legales y fiscales a su cargo. El acuerdo de devolución se publicará en igual forma que la prevista en

el artículo 76, a fin de que durante un plazo de treinta días puedan presentar reclamaciones las terceras personas que ostenten algún derecho contra el contratista derivado de sus relaciones con el mismo como consecuencia de la ejecución de las obras.

Quando se hubiere constituido fianza complementaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82, podrá ser devuelta al adjudicatario la cantidad en que ésta consista, cuando el importe de la obra ejecutada sea superior al 25 por 100 del presupuesto, siempre que la baja de subasta no hubiera excedido del 20 por 100 de dicho presupuesto. Si dicha baja de subasta hubiera excedido del 20 por 100, la devolución de la garantía complementaria solamente podrá tener lugar cuando el importe de la obra ejecutada fuera superior al 50 por 100 del presupuesto.

En ambos casos deberá acreditarse la inexistencia de reclamaciones contra la contrata como consecuencia de la parte de obra a cuya construcción esté afectada.

Art. 85. Los promotores que sean Empresas constructoras, Sociedades inmobiliarias y Empresas industriales, agrícolas y comerciales que construyan viviendas para su personal, podrán tomar parte ellos mismos en los concursos-subastas de sus propios proyectos, y gozarán del tanteo respecto de la ejecución de las obras, en el supuesto de que éstas no les hubieren sido adjudicadas en dicho concurso-subasta.

SECCION SEGUNDA

Rescisión de las contratas

Art. 86. Habrá lugar a la rescisión del contrato de ejecución de obra:

a) Cuando el contratista incumpliere las condiciones del contrato, sin perjuicio de quedar sujeto al resarcimiento de los daños y a la indemnización de perjuicios causados por aquel incumplimiento.

b) En caso de fallecimiento del contratista, a no ser que los herederos se ofrezcan a la continuación de las obras bajo las mismas condiciones estipuladas en el contrato, siendo potestativo en el promotor aceptar el ofrecimiento. Cuando por la negativa del promotor quedara extinguido el contrato, los herederos del contratista sólo tendrán derecho a que se les abone en proporción a lo convenido el valor de la parte de obra realizada y de los materiales acopiados.

Art. 87. Si el promotor incumpliere las obligaciones que le incumben, el contratista podrá ejercitar frente a él las mismas facultades indicadas en el apartado a) del artículo anterior.

Art. 88. Cuando en virtud de lo dispuesto en los artículos anteriores el contrato se rescinda por causas imputables al contratista, el promotor podrá solicitar del Instituto Nacional de la Vivienda que se le faculte para asumir la ejecución directa de la parte de obra que faltare realizar. En el caso de que no hiciere uso de esta facultad se convocará nuevo concurso-subasta para adjudicar el resto de la obra.

SECCION TERCERA

Cesión de contratas

Art. 89. Los contratos de ejecución de obras de construcción de «viviendas de renta limitada» serán inalterables a partir del momento de su perfeccionamiento y deberán ser cumplidos con estricta sujeción a las cláusulas y a los pliegos de condiciones que les hayan servido de base. Esto no obstante, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar su novación por cesión de los derechos del adjudicatario a otra persona siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- Que el nuevo contratista reúna las mismas condiciones de solvencia técnica y financiera que el primer adjudicatario.
- Que presente garantías equivalentes a las constituidas en el contrato primitivo.
- Que el promotor consienta expresamente la cesión.
- Que ésta se formalice en escritura pública.

SECCION CUARTA

Ejecución directa

Art. 90. Estarán exceptuados de la obligación de convocar concursos-subastas, y en consecuencia podrán realizar directamente las obras de construcción de «viviendas de renta limitada»:

- Los promotores que no hubieren solicitado auxilios económicos directos.
- Los promotores de los apartados a) y b) del artículo 15 que al formalizar sus solicitudes ante el Instituto Nacional de la Vivienda acepten la valoración provisional del proyecto y la definitiva de la obra ejecutada que realice este Organismo.

A estos efectos el Instituto Nacional de la Vivienda comunicará trimestralmente a los distintos Colegios de Arquitectos las relaciones de precios unitarios que se consideren básicas para las principales unidades de obras.

Estos precios se utilizarán para la obtención de la valoración provisional, aplicando las siguientes reducciones:

Cinco por ciento, para los grupos de más de 50 viviendas y menos de 100.

Seis por ciento, para los grupos de más de 100 viviendas y menos de 250.

Siete por ciento, para los grupos de más de 250 viviendas y menos de 500.

Ocho por ciento, para los grupos de más de 500 viviendas.

Para la valoración definitiva el Instituto Nacional de la Vivienda tomará en consideración las alteraciones que pudieran haberse introducido en la calidad de los materiales efectivamente empleados, con relación a los indicados en el proyecto, así como las modificaciones en más o en menos del volumen de obra sin que estas alteraciones puedan determinar incremento en los beneficios solicitados cuando no hubieren sido previamente autorizados por el Instituto Nacional de la Vivienda, dentro de los límites señalados a los auxilios económicos directos.

3.º Los Organismos públicos, Entidades y Patronatos que por precepto legal tuvieran establecido un régimen especial para la contratación de las obras.

4.º Los promotores que construyan viviendas utilizando la prestación personal de sus futuros beneficiarios, que necesariamente habrán de aceptar la valoración provisional del proyecto y la definitiva de la obra ejecutada que realice el Instituto.

Art. 91. Cuando en el proyecto se incluyan unidades de obras no comprendidas en las relaciones oficiales de precios a que se refiere el artículo anterior, será requisito necesario para su aceptación por el Instituto Nacional de la Vivienda la previa consulta de los nuevos precios contradictorios, tanto en la presentación del proyecto como durante la marcha de la obra.

Art. 92. El facultativo que autorice las certificaciones de obra en el desarrollo de un proyecto de «viviendas de renta limitada» responderá civilmente por los errores que resulten en las mediciones, dentro de los márgenes establecidos en la tarifa sexta del Decreto de 1 de diciembre de 1922, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden en que pudiera incurrir.

CAPITULO IX

Calificación de las viviendas

SECCION PRIMERA

Efectos de la calificación

Art. 93. Terminada la construcción de las obras de cada proyecto el Instituto Nacional de la Vivienda, previa inspección y recepción de las mismas, si procede, y su liquidación en los casos que lo requiera, otorgará la calificación definitiva de «viviendas de renta limitada», siempre que aquéllas se hubieran ajustado al proyecto o a sus modificaciones aprobadas por el Instituto, así como a las condiciones fijadas en la resolución de aprobación provisional.

La calificación definitiva deberá ser solicitada por los promotores, en todo caso, dentro de los treinta días siguientes a la terminación de los inmuebles.

De estas calificaciones definitivas se tomará razón en el Registro de la Propiedad para que quede asegurada al Estado, Provincia o Municipio la devolución del importe de las exenciones tributarias y de arbitrios y el pago de interés legal de aquéllas y de éstos en el caso de que se decreta la descalificación de las respectivas viviendas.

Art. 94. La denegación de la calificación definitiva sólo podrá fundarse en que las obras no se hayan ajustado al proyecto en extremos esenciales.

Contra el acuerdo denegatorio de la calificación podrá interponerse recurso de alzada ante el Ministerio de Trabajo. Este, previo informe del Consejo Nacional de la Vivienda, resolverá, y su acuerdo causará estado a efectos de interposición del recurso contencioso-administrativo.

Art. 95. En ningún caso podrá establecerse la vinculación de las viviendas acogidas al régimen de protección de la Ley de 15 de julio de 1954.

El orden sucesorio en ellas será el establecido por la legislación civil.

Art. 96. El régimen legal de «viviendas de renta limitada» durará veinte años contados desde la calificación definitiva de las viviendas. Pasado este plazo, dejarán de disfrutar las exenciones y bonificaciones tributarias y entrarán en el régimen tributario común, siéndole de aplicación las prescripciones ordinarias de la legislación civil en cuanto al ejercicio del derecho dominical. Sin embargo, cuando se trate de viviendas respecto de las cuales se hubieran recibido auxilios económicos directos, subsistirán las restricciones que imponen la Ley de 15 de julio de 1954 y este Reglamento, en cuanto a la venta y alquiler de las casas durante el periodo de amortización de los referidos auxilios.

Art. 97. Los edificios construidos con arreglo a las prescripciones de la Ley de 15 de julio de 1954 y de este Reglamento podrán ser objeto de embargo; pero dichos inmuebles, tanto en el caso de embargo como en el de adjudicación de los mismos, seguirán sujetos a las limitaciones y restricciones que impone el régimen legal de «viviendas de renta limitada».

SECCION SEGUNDA

Descalificación de las viviendas

Art. 98. Los propietarios que antes de terminar los veinte años a que se refiere el artículo 96 no quisieran seguir sometidos por más tiempo a las limitaciones que impone este régimen podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas. Esta descalificación podrá concederse con carácter excepcional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para tercero.

La descalificación llevará consigo la obligación de reintegrar en su totalidad los auxilios económicos directos recibidos, incluso las primas, así como la de satisfacer al Estado, Provincia o Municipio del importe de las bonificaciones y exenciones tributarias disfrutadas con los intereses legales de todo ello. Se exceptúa la bonificación de la contribución territorial urbana, que sólo habrá de abonarse por su totalidad en lo sucesivo a partir de la fecha del acuerdo de descalificación.

Si se hubieran obtenido préstamos a interés reducido se habrá de devolver a las Entidades que los hubieran concedido la diferencia entre el interés estipulado y el interés legal, durante los años transcurridos.

Art. 99. Si la descalificación se solicitara después de transcurridos los veinte años, solamente habrá de devolver los auxilios económicos directos recibidos que se hallaren sin reintegrar.

Art. 100. Las descalificaciones se otorgarán mediante Orden del Ministerio de Trabajo, previa aprobación por el Consejo Nacional de la Vivienda del expediente tramitado por el Instituto.

Art. 101. La descalificación de las viviendas con carácter de sanción producirá los efectos señalados en el artículo 127.

CAPITULO X

Del uso y conservación de las viviendas

Art. 102. Las «viviendas de renta limitada» podrán ser cedidas en alquiler o gratuitamente y venderse al contado o a plazos, de acuerdo con las normas contenidas en este Reglamento.

Las construidas por los particulares al amparo del apartado a) del artículo 15 solamente podrá autorizarse la venta o el alquiler de las mismas por razones de necesidad o conveniencia notorias.

El subarriendo requerirá autorización expresa y sólo podrá concederse cuando concurren motivos justificados, previo consentimiento del propietario y siempre que el subarrendador no perciba por dicho contrato renta superior a la que corresponda al arrendamiento.

Art. 103. Ninguna persona podrá ser titular, de hecho o de derecho, de más de un contrato de arrendamiento de «viviendas de renta limitada». Se exceptúa el caso de los cabezas de familia que posean título de familia numerosa, siempre y cuando que los pisos ocupados lo sean en un solo inmueble o constituyan horizontal o verticalmente una unidad de vivienda.

Art. 104. No se podrá ocupar ni habitar ninguna vivienda de renta limitada hasta que haya obtenido la calificación definitiva y haya sido asegurada contra el riesgo de incendios. Este último requisito no será necesario acreditarlo cuando se trate de viviendas comprendidas en el primer grupo.

Art. 105. Las viviendas y locales construidos al amparo de este régimen legal, calificados definitivamente, no precisarán para la ocupación por sus propietarios e inquilinos de la cédula de habitabilidad.

Art. 106. Las «viviendas de renta limitada» se dedicarán exclusivamente a domicilio permanente, sin que bajo ningún pretexto puedan darse un uso distinto.

A estos efectos tendrán la consideración de domicilio permanente las viviendas colectivas o familiares que se destinen al alojamiento de los trabajadores estacionales de carácter agrícola o forestal, tales como las gañanías y albergues de temporales, por el Instituto Nacional de Colonización y por el Patrimonio Forestal del Estado.

Art. 107. Los propietarios e inquilinos de «viviendas de renta limitada» vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y a cuidar de su policía e higiene, quedando sometidas a la vigilancia del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar si lo estimare preciso a realizar las obras necesarias por cuenta de los que resulten responsables. Esta facultad podrá delegarse por el Instituto a favor de los promotores.

La obligación anterior se entenderá sin perjuicio de lo que dispongan las Ordenanzas Municipales de la localidad.

Art. 108. Los propietarios de grupos o bloques de «viviendas de renta limitada» podrán establecer reglamentos comprensivos de las condiciones especiales de uso de las viviendas, ajustándose para ello a las bases que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda y sometiendo a la aprobación de este Organismo. Las normas contenidas en estos Reglamentos se considerarán como cláusulas complementarias de los respectivos contratos.

Art. 109. En los inmuebles destinados a «viviendas de renta limitada», sólo podrán dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, locales de negocio y oficinas las

plantas bajas y los sótanos. Estos locales gozarán de la protección de la Ley de 15 de julio de 1954 y su renta será libre.

Esta protección queda condicionada a que las citadas plantas y sótanos no rebasen el 30 por 100 del valor presupuestario del inmueble ni ocupen una superficie superior al 30 por 100 de la total construida, si se trata de viviendas del primer grupo; ni del 20 por 100 de aquel valor y superficie cuando se trate de las viviendas del segundo grupo.

Si los referidos locales se transformaran en viviendas éstas vendrán sujetas a las limitaciones que impone el régimen de protección.

Art. 110. Los inmuebles acogidos al régimen legal de «viviendas de renta limitada» ostentarán, en lugar visible de su fachada o vestíbulo, una placa metálica, grabada en bisel y letra española, que llevará el emblema del Instituto Nacional de la Vivienda y la inscripción siguiente: «MINISTERIO DE TRABAJO.—Instituto Nacional de la Vivienda.—Esta casa está acogida a los beneficios de la Ley de 15 de julio de 1954». Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos el acuerdo de calificación definitiva de las viviendas en el que figuren las condiciones y límites señalados a los alquileres. Estas condiciones y límites, así como sus modificaciones legales, constarán en una cuartilla para cada finca que se hallará a disposición de los inquilinos y de la Inspección del Instituto.

CAPITULO XI

Del arrendamiento de las «viviendas de renta limitada»

Art. 111. La cuantía de los alquileres de las «viviendas de renta limitada» se establecerá en la forma siguiente:

1.º Para las viviendas del primer grupo la cuantía máxima de su alquiler mensual será de 1.500 pesetas.

Este alquiler podrá ser recargado con un 30 por 100 durante los meses de suministro de calefacción.

2.º Para las viviendas del segundo grupo su alquiler se calculará en función de los tres sumandos siguientes:

A) A los gastos de conservación y administración, variables según la clase de construcción de que se trate y el número de viviendas que comprenda el proyecto. El importe de estos gastos se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda en razón de porcentaje acomodado a dichas características y aplicado sobre el presupuesto total de edificación, según establezca la ordenanza correspondiente.

Este porcentaje no podrá exceder del 1 por 100 del presupuesto total protegible para el primer periodo de veinticinco años y del dos para los segundos veinticinco años.

B) El interés líquido asignable al capital invertido en la vivienda, excepto el anticipo sin interés y la prima si los hubiere concedidos por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuyo porcentaje se fija en el 3 por 100 para las entidades constructoras Benéficas y para las empresas agrícolas, industriales o mercantiles que construyan para sus obreros y empleados; en el 4 por 100 para las empresas constructoras de carácter público a que se refieren los apartados c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 15, y en el 5 por 100 para los particulares, empresas constructoras y sociedades inmobiliarias que figuren en los apartados a) y b) de dicho artículo.

C) Hasta un máximo del 2 por 100 sobre la cuantía del importe del anticipo reintegrable concedido por el Estado, que se aplicará principalmente a la amortización del mismo.

Art. 112. Los alquileres de las «viviendas de renta limitada» serán revisables cada cinco años. A este efecto el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Gobierno, señalará periódicamente el porcentaje aplicable, que habrá de determinarse en función de las variaciones de los índices ponderados de vida que publique el Instituto Nacional de Estadística y de las que puedan experimentar los sueldos y jornales.

El importe de los gastos de conservación y administración a que se refiere el sumando A) del artículo anterior se incrementará en un tanto por ciento igual a aquél en que se hubieren elevado los índices ponderados de vida.

Para la revisión del interés líquido asignable al capital invertido en la vivienda, a que se refiere el sumando B), se aplicará el mismo porcentaje, disminuido, en su caso, en función de la menor elevación que, con respecto al índice ponderado de vida, hubieren experimentado los sueldos y jornales.

El sumando C) permanecerá invariable en todo caso.

Art. 113. Excepción hecha de las revisiones autorizadas por el Gobierno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112, los alquileres señalados en la calificación definitiva de las «viviendas de renta limitada» no podrán ser elevados.

Se prohíbe, asimismo, el arrendamiento de las «viviendas de renta limitada» provistas de todo o parte del mobiliario o menaje de casa, incluso bajo la forma de contrato independiente por este concepto.

Art. 114. Las Delegaciones del Instituto Nacional de la Vivienda llevarán un registro de las «viviendas de renta limitada» que se construyan a partir de la fecha de su vigencia, en el que se tomará razón de los contratos de inquilinato correspondientes a las mismas, haciéndose constar en los asientos respectivos los números de los títulos del «Papel de Fianzas» adquiridos por el propietario.

A estos efectos los contratos de inquilinatos se presentarán en ejemplar triplicado en las Delegaciones del Instituto Nacio-

nal de la Vivienda, en el plazo de diez días, a partir del de su formalización, devolviéndose a los interesados dos ejemplares sellados, en el caso de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, y conservándose el tercer ejemplar en el correspondiente expediente para posibles y ulteriores comprobaciones.

CAPITULO XII

Cesión de las «viviendas de renta limitada»

Art. 115. Las «viviendas de renta limitada» podrán ser enajenadas por edificios o bloques completos o separadamente por viviendas.

Art. 116. Las «viviendas de renta limitada» comprendidas en el primer grupo de los establecidos en el artículo quinto podrán ser vendidas libremente y sin limitación alguna en cuanto a su precio.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, los alquileres de esta clase de viviendas no podrán exceder en ningún caso del límite señalado en el artículo 111.

Las «viviendas de renta limitada» comprendidas en el segundo grupo podrán ser vendidas siempre que el precio de enajenación no exceda de la cifra que resulta de capitalizar al 5 por 100 el importe de su alquiler bruto anual.

Art. 117. Los promotores de «viviendas de renta limitada» que las hubieran edificado con el propósito de venderlas, estarán obligados a cederlas en alquiler a las personas que así lo soliciten, si transcurrido el plazo de dos años de otorgada la calificación definitiva no se hubiere efectuado su venta. El alquiler de estas viviendas se someterá, en todo caso, a las condiciones y límites establecidos en este Reglamento.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las viviendas que hubieren sido arrendadas estando sus propietarios autorizados para la venta de las mismas podrán realizar dicha venta, en la forma y condiciones establecidas en la legislación de arrendamientos urbanos.

Art. 118. En los contratos de transmisión de dominio de las «viviendas de renta limitada» será preceptivo consignar que la vivienda o grupo de ellas objeto del contrato vienen afectadas por las prohibiciones y limitaciones impuestas por el régimen de la Ley de 15 de julio de 1954 y de este Reglamento.

CAPITULO XIII

De los desahucios

Art. 119. Los propietarios de «viviendas de renta limitada» podrán promover el desahucio de los beneficiarios, inquilinos u ocupantes de estas viviendas:

a) Por las mismas causas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, ajustándose a las normas de procedimientos establecidos en ella.

b) Por las señaladas en el artículo siguiente, según el procedimiento determinado en el mismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los promotores de los apartados c), d), e), y f) del artículo 15 podrán promover y ejecutar el desahucio con sujeción a lo regulado en el artículo 121 de este Reglamento.

Art. 120. Se podrá promover el desahucio de los inquilinos u ocupantes de las «viviendas de renta limitada» por las causas siguientes:

Primera. Por falta de pago de las cuotas de amortización, declarado el descubierto por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segunda. Por ocupar la vivienda sin la condición de beneficiario o inquilino.

Tercera. Por cesación firme y definitiva de la relación laboral o empleo entre el inquilino y el propietario de la vivienda, cuando aquella relación hubiera sido la determinante del arrendamiento de la vivienda.

Se exceptúan los casos de que la extinción de la relación laboral o empleo hubiera sido originada por muerte del inquilino o incapacidad permanente y absoluta del mismo por accidente del trabajo, en los que se respetará el contrato de inquilinato:

a) En el supuesto de muerte, mientras viva la viuda y hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad.

b) En el supuesto en incapacidad, mientras viva el accidentado y hasta que los hijos alcancen también la mayoría de edad.

Cuarta. Cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda se hubieren ocasionado por el ocupante, beneficiario o inquilino deterioros graves en el inmueble.

Quinta. Por infracción grave, declarada por el Instituto Nacional de la Vivienda, de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «viviendas de renta limitada».

Sexta. Cuando la vivienda no constituya domicilio permanente del beneficiario, entendida esta condición de domicilio permanente de acuerdo con los términos establecidos en el artículo 105.

El procedimiento ante la autoridad judicial que sea competente para conocer del desahucio fundado en las causas anteriormente señaladas se ajustará a lo establecido en los artículos 1.570 y 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Art. 121. Los promotores de los apartados c), d), e) y f)

del artículo 15 que sean propietarios de «viviendas de renta limitada», de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de 15 de julio de 1954, en relación con la de 23 de septiembre de 1939, podrán promover el desahucio de los inquilinos o beneficiarios de estas viviendas por falta de pago de los alquileres o cuotas que les correspondan en virtud de sus contratos respectivos.

Por ocupar la vivienda de que se trata sin ostentar la condición de beneficiario, por subarriendo o ceder la vivienda y por causar graves deterioros en la finca.

Art. 122. Para el ejercicio del desahucio en el caso a que se refiere el artículo anterior se observarán las siguientes normas:

Primera. Vencido y no pagado un plazo de pago, que se entenderá mensual para los que disfrutan las viviendas en virtud del contrato de inquilinato y trimestral para los que lo hagan a título de beneficiario aspirante a la propiedad del inmueble, el organismo propietario de la vivienda requerirá al inquilino o beneficiario moroso para que en un plazo de ocho días, a partir de la conminación, abone el importe de sus atrasos.

Segunda. El requerimiento se hará al inquilino o beneficiario en persona y en el domicilio objeto del contrato, y se dejará en él una copia del mismo; si no se encontrase en su domicilio el requerido, se entregará el oficio a la persona que esté encargada de la finca, y si no hubiere ninguna, al vecino más próximo, recogiendo la firma del que lo hubiere recibido.

Tercera. Si dentro del plazo establecido en la norma primera no abonare el deudor el importe de la renta o cuota atrasada, el Instituto Nacional de la Vivienda, a instancia del Organismo propietario, apercibirá de lanzamiento al requerido para el caso de que no desalojare la vivienda dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la comunicación. Este apercibimiento se hará en la misma forma que el requerimiento a que se refiere la norma segunda. Contra este acuerdo del Instituto podrá establecerse recurso de alzada ante el Ministerio de Trabajo, en plazo de quince días.

Cuarta. Transcurrido el término fijado sin que el inquilino o beneficiario hubiere dado cumplimiento al mandato o confirmado el acuerdo en caso de recurso, el Instituto remitirá el expediente a la Magistratura de Trabajo, interesándose de ésta el lanzamiento.

También podrá interesar a la Magistratura que al ejecutar el lanzamiento se retengan y constituyan en depósito los bienes más fácilmente realizables que se hallaren, salvo los exceptuados de embargo, y que fuesen suficientes para cubrir las rentas o plazos que adeude el desalojado.

Este embargo quedará nulo de derecho si dentro de los veinte días siguientes no entablare el Organismo, ante los Tribunales ordinarios, la demanda correspondiente en reclamación de lo adeudado, en la cual pedirá la ratificación del embargo, conforme a lo prevenido para los embargos preventivos.

CAPITULO XIV

De las infracciones y su sanción

SECCION PRIMERA

Infracciones

Art. 123. Se considerarán infracciones al régimen legal de protección de «viviendas de renta limitada» las siguientes:

1.ª Leves:

a) No exponer en sitio visible de la casa, para conocimiento de los inquilinos, o no conservar a disposición de cualquiera de ellos y del propio Instituto, la resolución concediendo la calificación y el cuadro de alquileres correspondiente a las viviendas.

b) La obstrucción al servicio de inspección oficial de las viviendas que realicen los agentes o representantes del Instituto.

c) El incumplimiento por parte de los propietarios o de los inquilinos de sus obligaciones respecto a las obras de conservación de las fincas y de su policía e higiene.

d) La falta de remisión al Instituto Nacional de la Vivienda de los documentos a que vienen obligadas las entidades benéficas de construcción y las Cooperativas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de este Reglamento.

e) La ocupación de las viviendas a que se refiere el artículo 103 antes de haberlas asegurado contra el riesgo de incendios.

f) La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva.

2.ª Graves:

a) La ocupación de las viviendas de Empresas por quienes no forman parte de su personal.

b) La alteración de los fines de las Entidades benéficas de construcción y de las Cooperativas Sindicales, consignados en sus Estatutos y Reglamento, sin la previa autorización del Ministerio de Trabajo.

c) Destinar las viviendas a usos no autorizados.

d) El subarriendo y la cesión de uso de las viviendas no autorizadas, aunque la cesión sea a título gratuito.

e) El arrendamiento de las viviendas que hubieren sido construidas para ser habitadas por sus propietarios, sin la debida autorización.

3.ª Muy graves:

a) La elevación de los alquileres fijados por el Instituto. Se entenderá que existe una infracción por cada una de las viviendas en que hubiere tenido lugar el aumento indebido.

b) La venta de las viviendas faltando a las condiciones impuestas por el Instituto.

c) La percepción de todo sobreprecio o prima en el alquiler o venta de las viviendas, ni aun a pretexto de ser éstas alquiladas o vendidas con muebles.

Art. 124. También se considerarán infracciones al régimen legal de protección de «viviendas de renta limitada» cualesquiera otros actos u omisiones que supongan incumplimiento de las prescripciones contenidas en este Reglamento y en los que regulen la utilización de viviendas referentes a los distintos promotores y que hayan sido aprobados por el Instituto. La infracción se considerará leve, grave o muy grave según la importancia, trascendencia y malicia de la misma.

SECCION SEGUNDA

Sanciones

Art. 125. Las faltas definidas en el artículo anterior podrán ser sancionadas:

1.º Con multas hasta de 1.000 pesetas, las faltas leves.

2.º Con multa hasta de 10.000 pesetas, las faltas graves.

3.º Con multa hasta 100.000 pesetas, las faltas muy graves.

Las multas de cuantía no superior a 250 pesetas se podrán imponer sin formación de expediente.

La falta grave del apartado b) se sancionará, además, con la pérdida del reconocimiento como tal Entidad benéfica de construcción o como tal Cooperativa, según se trate de una u otra clase a efectos de poder promover la construcción de «viviendas de renta limitada» y la consiguiente baja en el Registro especial a que se refiere el artículo 17.

La sanción que pueda imponerse por la ocupación de las viviendas de Empresas por quienes no forman o hayan formado parte de su personal y por la de la elevación de los alquileres fijados por el Instituto, será sin perjuicio de la rescisión obligatoria de los contratos y de la devolución obligada a los inquilinos de las cantidades indebidamente cobradas, respectivamente.

Cuando la falta cometida fuera de reconocida trascendencia podrá imponerse la sanción de la descalificación de las viviendas.

Art. 126. La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda será competente para la imposición de multas hasta la cuantía de 10.000 pesetas, correspondiendo al Ministerio de Trabajo la imposición de las de cuantía superior a dicha cifra.

Contra las multas impuestas por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda podrá entablarse recurso de alzada en el plazo de quince días ante el Ministro de Trabajo.

Contra las multas impuestas por el Ministro de Trabajo de cuantía superior a 50.000 pesetas podrá entablarse, en el mismo plazo, recurso de reposición, y contra esta resolución, recurso de alzada ante el Consejo de Ministros, en el plazo de diez días.

Para entablar todo recurso, será necesario la previa consignación del importe de la multa en la Caja General de Depósitos, a disposición del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 127. La descalificación de las viviendas con carácter de sanción llevará consigo los siguientes efectos:

1.º Privación definitiva de las exenciones y bonificaciones tributarias del Estado, Provincia y Municipio.

2.º Abono del importe de todas las bonificaciones y exenciones de cualquier clase de impuestos y arbitrios del Estado, Provincia o Municipio de que se hubiera disfrutado e intereses legales de todo ello, excepto las prescritas.

3.º Devolución de los anticipos y primas a la construcción que se hubieran recibido del Instituto con sus intereses legales.

4.º Cancelación total de los préstamos que se hubieran obtenido del Instituto o de otras Entidades de crédito, y, en el caso de que estos préstamos fueren de interés reducido, la devolución de la diferencia entre el interés estipulado y el interés legal de los años transcurridos.

5.º Podrá acordarse que el interesado satisfaga, además, en concepto de indemnización, una cantidad cuyo límite máximo será la suma del importe de las bonificaciones y exenciones tributarias y beneficios económicos directos disfrutados y recibidos del Instituto.

La descalificación será acordada por el Consejo Nacional de la Vivienda, a propuesta del Instituto, y contra el acuerdo cabrá recurso de alzada ante el Ministro de Trabajo. La resolución de éste causará estado y contra ella podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

Firme la resolución de descalificación no se permitirá, durante un plazo de dos años, alteración alguna en las rentas establecidas ni modificaciones en los servicios del inmueble.

Transcurrido dicho plazo quedarán sometidas las viviendas al régimen común de arrendamientos urbanos.

Art. 128. Si decretada la descalificación de las viviendas la Entidad de crédito que hubiera concedido préstamo comple-

mentario tuviere necesidad de instar el correspondiente procedimiento judicial para hacer efectivo dicho préstamo y, como consecuencia del mismo, se adjudicaran las viviendas en pago a la Entidad prestamista o pasaran a poder de terceras personas, quedará sin efecto la descalificación y subsistirán, por tanto, los beneficios tributarios que afecten a las viviendas.

CAPITULO XV

Organización Administrativa

SECCION PRIMERA

Instituto Nacional de la Vivienda

Art. 129. El Instituto Nacional de la Vivienda es un organismo de la Administración del Estado dependiente del Ministerio de Trabajo.

Será regido por un Director General, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Trabajo.

Art. 130. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica para adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, hipotecar y administrar sus bienes y, en general, para contratar en todo lo relativo a «viviendas de renta limitada» y hacer efectivos cuantos derechos a favor del Estado tengan su origen en la legislación sobre «viviendas de renta limitada», y «viviendas protegidas», casas baratas, económicas y similares y en el régimen del disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado, así como para asumir las obligaciones que alcancen al Estado en cumplimiento de las disposiciones reguladoras de estas materias.

Art. 131. La administración del patrimonio, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones enumeradas en el artículo anterior se efectuará por el Instituto en régimen de autonomía administrativa con sujeción al presupuesto de gastos e ingresos para cada ejercicio, que se formulará según lo prevenido en la Ley de 13 de marzo de 1943, y será sometido a la aprobación del Consejo de Ministros por el de Trabajo.

Art. 132. El Instituto Nacional de la Vivienda, para realizar todas las operaciones de Tesorería, podrá utilizar uno cualquiera de los procedimientos que se indican a continuación, simultáneamente dos de ellos o los tres, si así se estimara más conveniente.

a) Apertura de una cuenta de Tesorería en la Delegación Central, con arreglo a las normas establecidas por la Orden del Ministerio de Hacienda de 4 de enero de 1940.

b) Mediante cuentas corrientes abiertas en el Banco de España (Central o Sucursales), bajo la rúbrica general de «Organismos de la Administración del Estado», ajustándose a los preceptos de la Ley de 13 de marzo de 1943 y Orden de 6 de abril del mismo año.

c) Estableciendo un concierto con cualquier Entidad estatal o paraestatal cuya organización regional o provincial pudiera ser utilizada.

Tanto para la utilización de este último medio, como para introducir cualquier reforma en la regulación por que se rigen los dos primeros, será preceptivo el informe de la Intervención General de la Administración del Estado.

A las cuentas abiertas en la Tesorería Central de Hacienda, o bien en el Banco de España, a nombre del Instituto Nacional de la Vivienda, bajo la rúbrica general de «Organismos de la Administración del Estado», afluirá todo el efectivo de que disponga el Instituto, ingresándose mensual o trimestralmente las consignaciones que figuren en los Presupuestos generales del Estado y el producto de las emisiones de Deuda que se le autoricen o se realicen para financiar sus planes.

Art. 133. El Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General de la Administración del Estado, que actuará como Interventor Delegado en el Instituto, ejerciendo sus funciones con las facultades y con arreglo a las normas establecidas.

Los Interventores de las Delegaciones y Subdelegaciones de Hacienda en las provincias, con arreglo a las instrucciones que dicte la Intervención General ejercerán la fiscalización de derechos y obligaciones y demás funciones de intervención que puedan derivarse de la delegación de facultades conferidas a los Delegados provinciales por la Dirección General del Instituto.

Art. 134. El Instituto Nacional de la Vivienda utilizará, para hacer efectivos sus créditos de toda índole el procedimiento administrativo de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación de 29 de diciembre de 1949.

Art. 135. El Director general ostentará la representación del Organismo en todas sus actuaciones y llevará su firma, y le corresponde en su virtud ejercer las facultades atribuidas al Instituto Nacional de la Vivienda.

Será el Jefe Superior de los servicios y le compete el nombramiento del personal que integra la plantilla privativa del Instituto, así como su separación por justa causa, previa propuesta aprobada por el Ministerio, en ambos casos, e instrucción del oportuno expediente en el segundo.

Le corresponde también disponer los gastos y ordenar los

pagos propios de los servicios del Instituto, sin limitación de cuantía.

Esta facultad podrá ser delegada, a su vez, por el Director general, en los Delegados provinciales:

a) Para la aprobación de proyectos y la pertinente concesión de auxilios económicos cuyo presupuesto total no exceda de 100.000 pesetas.

b) Para la contratación de otras obligaciones con cargo a los conceptos presupuestarios y por la dotación trimestral que se fije a cada provincia, previo informe de la Intervención General de la Administración del Estado o de su Delegación en la esfera central o provincial, según corresponda.

Art. 136. Corresponde al Instituto Nacional de la Vivienda:

- 1.º Estudiar las Ordenanzas precisas para la construcción de viviendas y señalamiento de las condiciones técnicas y económicas de las mismas que han de someterse a la aprobación del Consejo Nacional y posterior sanción del Ministro de Trabajo.

2.º Formular los planes generales de construcciones de «viviendas de renta limitada»

3.º Disponer de los rémanentes en cada ejercicio a que se refiere el artículo 12.

4.º Aprobar los proyectos de construcción y calificar en su día como «viviendas de renta limitada» las construidas con arreglo a los mismos, así como acordar las descalificaciones y desvinculaciones a que hubiere lugar.

5.º Autorizar las obras de urbanización y de instalación de los servicios complementarios de las barriadas o grupos de «viviendas de renta limitada» construidas por promotores que hubieren solicitado auxilios económicos directos del Estado y las similares proyectadas por promotores que no habiendo solicitado anticipos reintegrables deseen obtener previamente del Instituto tal autorización.

6.º Conceder los beneficios señalados en el artículo 20 y, en su caso, en el 46; otorgar los contratos correspondientes con las condiciones que fueren del caso, así como cuantos documentos fueren precisos para la constitución, modificación, prórroga expresa y extinción del derecho de hipoteca.

7.º Aprobar los pliegos de condiciones que deberán regir en los concursos-subastas de obras.

8.º Fijar el valor en venta y los alquileres de las «viviendas de renta limitada» en los casos que proceda.

9.º Tramitar los expedientes administrativos para declarar la existencia de alguna de las causas especiales de desahucio señaladas en el artículo 120 y resolver en las incoadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.

10.º Intervenir cerca de las Entidades de crédito a fin de concertar las condiciones de los préstamos solicitados por los promotores de «viviendas de renta limitada».

11.º Establecer características para la tipificación de materiales de construcciones y de mobiliario.

12.º Inspeccionar la ejecución de los proyectos aprobados.

13.º Someter a la aprobación del Consejo los presupuestos y cuentas anuales que hayan de ser elevados al Ministro de Trabajo.

14.º Vigilar el uso y conservación de las viviendas.

15.º Proponer e imponer sanciones, en la forma que este Reglamento determina, a los infractores de la Legislación sobre «viviendas de renta limitada».

16.º Dirigir la propaganda para el fomento de la construcción de esta clase de viviendas.

17.º Emitir títulos de Deuda a largo plazo, previo el informe del Ministerio de Hacienda y con la autorización del Gobierno, en las condiciones que éste acuerde.

18.º Ejercer todas las facultades que antes correspondían al Consejo de Trabajo y al Patronato de Política Social Inmobiliaria sobre las viviendas construidas con arreglo a la Legislación de casas baratas, económicas y similares.

19.º Ejercer, asimismo, todas las facultades derivadas del régimen legal de «viviendas protegidas» de la Ley de 19 de abril de 1939 y sus disposiciones complementarias.

20.º Ejercer las demás atribuciones que se establecen en otros preceptos de este Reglamento y cuantas requieren el cumplimiento del régimen legal de «viviendas de renta limitada».

SECCION SEGUNDA

Medios económicos del Instituto

Art. 137. El Instituto Nacional de la Vivienda dispondrá de los siguientes medios económicos:

1.º Las consignaciones que en sus presupuestos fije el Estado y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, Municipios, Sindicatos y de Sociedades y particulares.

2.º Los bienes, derechos e ingresos con que contaba el disuelto Patronato de Política Social Inmobiliaria y las rentas de los bienes propios del Instituto e ingresos de sus servicios.

3.º Una cuarta parte del recargo establecido en las contribuciones territorial e industrial, autorizada por el Decreto de 29 de agosto de 1935, que podrá ser impuesto con carácter obligatorio. Este ingreso habrá de ser invertido precisamente en obras de las mismas provincias.

4.º El producto de la emisión de títulos de la Deuda autorizada por el Consejo de Ministros.

5.º Un setenta por ciento del importe total de las fianzas

de alquileres, que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto, en la forma dispuesta por la Legislación especial en la materia.

6.º El producto de la emisión de títulos representativos del Papel de Reserva Social, creado por el Decreto de 17 de julio de 1946, y de las cédulas a que se refiere el artículo 18 de la Ley de 15 de julio de 1954.

7.º Los demás que pueda determinar el Gobierno a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

SECCION TERCERA

Consejo Nacional de la Vivienda.

Art. 138. El Consejo Nacional de la Vivienda, creado por la Ley de 15 de julio de 1954, es el Organismo a quien corresponde la alta dirección de la política general de la vivienda y su presidencia la ostentará el Ministro de Trabajo. Conforme a dicho texto y a lo establecido en el Decreto-ley de 29 de octubre de 1945, estará compuesto por el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, que ejercerá las funciones de Vicepresidente, y por los siguientes Vocales:

El Director general de Administración Local.
El Director general de Arquitectura.
El Comisario de la Junta Nacional del Puro.
Un representante de cada uno de los Ministerios de Hacienda, Industria, Gobernación y Justicia.

El Delegado Nacional de Sindicatos.
El Jefe de la Obra Sindical del Hogar.
Un representante de la Industria privada, designado por la Organización Sindical.

El Director del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, en representación de la Banca oficial.

Un director o empleado, con categoría análoga, de establecimiento de crédito, como representante de la Banca privada y demás Instituciones de Crédito y Ahorro, designado por la Junta Económica del Sindicato de Banca.

El Jefe Nacional de Urbanismo.

Un representante de los Montepíos y Mutualidades Laborales.

Un representante del Instituto Nacional de Previsión, otro por las Entidades benéficas de construcción y otro de las Cajas de Ahorro, designados todos ellos, libremente, por el Ministerio de Trabajo.

Un representante del Instituto Nacional de Colonización.

El Presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos.

Como Organismo activo del Consejo Nacional funcionará un Comité Ejecutivo integrado por el Director general del Instituto, que ostentará el cargo de Presidente, y cuatro Vocales del Consejo, designados, a propuesta de éste, por el Ministro de Trabajo.

El Consejo y su Comité Ejecutivo estarán asistidos por el Abogado del Estado adscrito a la Asesoría Jurídica del Instituto Nacional de la Vivienda.

Será Secretario del Consejo y del Comité Ejecutivo la persona que designe el Ministro de Trabajo. Tendrá categoría de Jefe de Administración y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

El cargo de miembro del Consejo Nacional de la Vivienda será gratuito e incompatible con el de Consejero o funcionario técnico de Empresas o Entidades constructoras que intervengan en la edificación de viviendas de renta limitada.

El funcionamiento del Consejo y de su Comité Ejecutivo se regulará por su Reglamento de régimen interior.

Art. 139. El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá las facultades siguientes:

1.º Aprobar los planes generales o anuales de construcción de viviendas de renta limitada que hayan de ser sometidos al Ministro de Trabajo para su elevación al Gobierno, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.

2.º Aprobar las Ordenanzas de construcción de viviendas de renta limitada, para su sanción por el Ministro de Trabajo.

3.º Aprobar la disposición de los remanentes a que se refiere el artículo 12.

4.º Aprobar los coeficientes aplicables a la revisión de alquileres que deban ser sometidos al Ministro de Trabajo para su elevación al Gobierno.

5.º Aprobar las cuentas y presupuestos anuales que hayan de ser elevados al Ministro de Trabajo.

6.º Aprobar los proyectos de emisión de obligaciones.

7.º Aprobar la concesión de premios a familias numerosas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de 26 de septiembre de 1941.

8.º Proponer al Ministro de Trabajo las reformas que se estimen oportunas de la legislación de viviendas de renta limitada.

9.º Aprobar para su sanción por el Ministro de Trabajo un plan de construcción de viviendas ultrabaratadas destinadas a los productores económicamente más débiles.

10. Redactar y elevar al Gobierno por conducto del Ministro de Trabajo, para su aprobación, el Reglamento por el que haya de regirse el propio Consejo.

11. Proponer las disposiciones complementarias de orden

económico que aseguren la ejecución de los planes generales aprobados.

12. Proponer al Ministro de Trabajo, para que a su vez y si lo estima conveniente lo haga a los diferentes Ministerios, el estudio y promulgación de aquellas disposiciones que se juzguen precisas para la mejor aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 y de este Reglamento, y para la solución del problema de la vivienda.

13. Informar en los expedientes de calificación de Entidades benéficas de construcción, cuyos Estatutos han de someterse a la aprobación del Ministerio de Trabajo.

14. Informar en los recursos de alzada interpuestos ante el Ministerio de Trabajo contra los acuerdos denegatorios de la calificación definitiva de las viviendas de renta limitada.

15. Informar en los expedientes de imposición de sanciones de cuantía superior a cincuenta mil pesetas.

16. Aprobar, en los casos que proceda, la descalificación de viviendas de renta limitada acordada por el Instituto en relación con el artículo 120.

17. Proponer al Ministerio de Trabajo el establecimiento de las Delegaciones regionales, provinciales o locales del Instituto que se consideren necesarias para el desarrollo del régimen de viviendas de renta limitada.

SECCION CUARTA

Consejos provinciales

Art. 140. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de 15 de julio de 1954, en cada provincia se constituirá un Consejo provincial de la Vivienda, que tendrá la misión de proponer los planes provinciales correspondientes, de acuerdo con las normas que le señale el Consejo Nacional, coordinar cuantas iniciativas puedan contribuir a resolver o mejorar el problema de la vivienda.

Los Consejos Provinciales de la Vivienda estarán presididos por el Gobernador civil y compuestos por los Vocales siguientes:

El Delegado provincial de Trabajo, que actuará de Vicepresidente primero.

El Presidente de la Diputación provincial, como segundo Vicepresidente.

El Alcalde del Ayuntamiento de la capital o su representante.

El Delegado provincial de Sindicatos, que podrá delegar en el Jefe o Secretario técnico de la Obra Sindical del Hogar.

El Jefe de los Servicios Técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación Urbana, si la hubiere.

El Delegado de Industria.

El Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana.

El Abogado del Estado de la Provincia, que desempeñará las funciones de Asesor Jurídico.

El Arquitecto Inspector del Instituto Nacional de la Vivienda, donde le hubiere, y donde no existiere, el Arquitecto que al efecto designe el Instituto, que actuará como Asesor Técnico.

Un representante de los beneficiarios de las viviendas protegidas y de renta limitada designado por la Jefatura Provincial del Movimiento.

El Delegado provincial del Instituto Nacional de la Vivienda, que desempeñará las funciones de Secretario.

El cargo de miembro del Consejo Provincial será gratuito e incompatible con el de Consejero o empleado de Empresas constructoras de viviendas de renta limitada.

Art. 141. Bajo la Presidencia del Delegado de Trabajo, como Vicepresidente del Consejo, se constituirá un Comité Ejecutivo en el seno del Consejo Provincial, compuesto por el Delegado del Instituto Nacional de la Vivienda, que actuará de Secretario, y dos Vocales más, uno de ellos el Arquitecto y el otro el que ostente la representación sindical.

SECCION QUINTA

Delegaciones comarcales

Art. 142. El Ministerio de Trabajo, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, y con acuerdo del Consejo Nacional, podrá disponer el establecimiento de Delegaciones regionales, provinciales o locales.

Art. 143. Las Delegaciones del Instituto tendrán las funciones técnicas, informativas y de inspección que le sean encomendadas por la Dirección del Instituto y las facultades que por Orden ministerial les fueran atribuidas.

Art. 144. Al frente de estas Delegaciones habrá un delegado del Instituto Nacional de la Vivienda, que dependerá directamente de la Dirección General, y el personal técnico y administrativo estrictamente necesario para realizar los trabajos de la Delegación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—En ningún caso podrá otorgarse la protección de la Ley de 15 de julio de 1954 y de este Reglamento a obras que estén ya ejecutadas en su totalidad o parte, aun cuando estas pudieran resultar acomodadas a las condiciones técnicas del régimen de dichas disposiciones.

Segunda.—Sin perjuicio del régimen transitorio establecido

por la Ley de 15 de julio de 1954, quedan derogados cuantos preceptos reglamentarios se opongan al presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—A partir de la publicación de este Reglamento no se admitirán en el Instituto Nacional de la Vivienda proyectos para la construcción de viviendas acogidas al régimen de la Ley de 19 de abril de 1939 sobre «viviendas protegidas».

Los titulares de proyectos aprobados cuyas obras no hubieran dado comienzo en la fecha de publicación de este Reglamento deberán optar, en el plazo de un mes, a contar de dicha fecha, por la ejecución del proyecto correspondiente en el plazo de un año o bien acogerse a las prescripciones del régimen de «viviendas de renta limitada». Si transcurrido el plazo de un mes no decidieran, por escrito, la opción que se les concede, se entenderá que renuncian a la ejecución del proyecto.

Segunda.—Igualmente a partir de la publicación de este Reglamento no se admitirán en la Comisaría Nacional del Paro nuevas solicitudes de construcción de viviendas acogidas al régimen del Decreto-ley de 27 de noviembre de 1953. Las solicitudes sobre las que hubiera recaído resolución favorable se continuarán tramitando con arreglo a lo establecido en aquella disposición.

Tercera.—El Instituto Nacional de la Vivienda y la Comisaría Nacional del Paro quedarán sometidos durante el período de liquidación de los proyectos y solicitudes a que se refieren las disposiciones anteriores a la jurisdicción del Consejo Nacional de la Vivienda, quien ejercerá sobre ambos Organismos las atribuciones que la Ley de 15 de julio de 1954 le encomienda.

DECRETO de 1 de julio de 1955 por el que se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para llevar a cabo la construcción de 550.000 viviendas de «renta limitada» en un plazo de cinco años.

La Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro sobre viviendas de «renta limitada» establece en su artículo cuarto que el Instituto Nacional de la Vivienda formulará los planes generales de construcción, a cuyo efecto el Consejo Nacional de la Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo treinta y cinco de la misma, ha propuesto al Ministro de Trabajo las Bases para la formación del primer Plan Nacional, como trabajo previo para la plena eficacia del Régimen de protección instaurado para el citado texto legal.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Trabajo y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se autoriza al Instituto Nacional de la Vivienda para que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro sobre protección de viviendas de «renta limitada», lleve a cabo la realización de un Plan de construcción de viviendas, con sujeción a las siguientes bases:

Primera: La duración del Plan Nacional de construcción de viviendas de «renta limitada» será de cinco años a partir del uno de enero de mil novecientos cincuenta y seis.

Segunda: La realización del Plan Nacional comprenderá hasta un total de quinientas cincuenta mil viviendas, a razón de una media anual de ciento diez mil viviendas, distribuidas, según los grupos y categorías establecidos en el artículo segundo de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, en la forma siguiente:

A. Primer grupo (Viviendas para las que no se soliciten auxilios económicos directos del Estado)		100.000
B. Segundo grupo (Viviendas para las que se soliciten auxilios económicos directos del Estado):		
Primera categoría	...	75.000
Primera categoría, con destino a funcionarios.	...	25.000
Segunda categoría	...	100.000
Tercera categoría	...	175.000
C. Viviendas de «tipo social» (Decreto-ley de 14 de mayo de 1954)		50.000
D. Instituto Nacional de Colonización y otros Organismos		25.000
Total		550.000

Tercera: La distribución geográfica de las viviendas se efectuará atendiendo con marcada preferencia e intensidad la construcción en Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Vizcaya, Oviedo y su zona minera, Zaragoza, Campo de Gibraltar y Málaga.

Para las restantes provincias españolas se atenderán las circunstancias siguientes:

a) Su crecimiento vegetativo, a la vista de los índices del Instituto Nacional de Estadística.

b) El déficit actual de viviendas.

c) Las previsiones de incrementos en la industrialización e intensificación de cultivos, minería, etcétera.

d) Posible paro previsible.

El Instituto Nacional de la Vivienda se reservará una cifra de viviendas sin adjudicar a provincias determinadas, con las que atenderá situaciones de necesidad que se puedan producir durante el período de ejecución del Plan, así como para compensaciones que se estimen procedentes a posteriori.

Transcurridos los dos primeros años de vigencia del Plan, el Instituto Nacional de la Vivienda llevará a cabo un reajuste en la distribución geográfica, a la vista de las nuevas circunstancias que en el desarrollo de la construcción se presenten y de las dificultades que en cada caso se hayan podido suscitarse.

Cuarta: Los organismos de ámbito nacional llamados a desarrollar planes específicos, como son: la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura, el Instituto Nacional de Colonización, el Instituto Nacional de Industria, el Instituto Social de la Marina, la Dirección General de la Guardia Civil, Patronatos de los Ejércitos de Tierra, Mar y Aire y la Red Nacional de los Ferrocarrillos Españoles, presentarán con la necesaria urgencia sus planes parciales, de acuerdo con el Instituto Nacional de la Vivienda.

Quinta: Se encomienda a la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura la construcción anual de treinta y cinco mil viviendas del segundo grupo, segunda y tercera categorías, y un pequeño porcentaje de viviendas de primera categoría. Esta cifra podrá ser aumentada a la vista de las necesidades que en las distintas provincias se pudieran producir como consecuencia de la insuficiencia de la iniciativa privada o de otra clase de promotores de los establecidos en el artículo quinto de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Para el cumplimiento de esta misión, y sin perjuicio de la aplicación del Reglamento que desarrolla el citado texto legal, la Obra Sindical del Hogar disfrutará de los beneficios del sistema que se estableció en el Decreto-ley de veintinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Sexta: El Instituto Nacional de la Vivienda ejecutará en el período de duración del Plan las obras correspondientes a los proyectos acogidos a la Ley de diecinueve de abril de mil novecientos treinta y nueve sobre viviendas protegidas, así como las encomendadas por Decretos especiales, quedando autorizado a disponer de los auxilios económicos destinados a la financiación del Plan para la concesión de anticipos o préstamos y primas a la construcción para viviendas de segunda y tercera categorías. Las viviendas que se construyan en lo sucesivo bajo el régimen de la legislación anterior se descontarán de las que se incluyen como totales en el presente Plan.

Séptima: El Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con las normas que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda, vigilará las posibilidades de mano de obra que las distintas regiones españolas ofrezcan, así como estimulará la adopción por las empresas constructoras de nuevos sistemas constructivos que provoquen un mayor rendimiento de la mano de obra.

Octava: Los Ministerios correspondientes pondrán a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda la cantidad anual de ochocientas mil toneladas de cemento y ochenta mil toneladas de hierro de las clases que al efecto se señalen, estableciendo las medidas precisas para garantizar la continuidad del suministro de estos materiales, que gozarán, de acuerdo con lo que dispone la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, del carácter de absoluta necesidad nacional.

Igualmente se establecerá, con la debida prelación, la fabricación de conductores de cobre para las instalaciones que exige el Plan Nacional de la Vivienda.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 10 de junio de 1955.

RUIZ-GIMENEZ

Ilmo. Sr. Director general de Enseñanza Laboral, Secretario de la Comisión Permanente del Patronato Nacional de Enseñanza Media y Profesional.

ORDEN de 18 de junio de 1955 por la que se cede al Instituto Nacional de la Vivienda los terrenos para la construcción de las viviendas para el profesorado del Centro Laboral de Guía de Gran Canaria.

Ilmo. Sr.: Por Decreto de 19 de mayo de 1950 (BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO del 28 de junio) se autorizó a este Ministerio la creación de un Centro oficial de Enseñanza Media y Profesional de modalidad agrícola-ganadera en Guía de Gran Canaria (Las Palmas).

A los efectos de dicha creación y entre otras aportaciones, el M. I. Ayuntamiento de Guía de Gran Canaria cedió gratuitamente a este Ministerio una parcela de terreno destinado a jardín y campo de deportes en dicha localidad, situados entre la carretera de Las Palmas a Agaña y el barranco de las Garzas, terrenos en los que en principio se proyectó construir un edificio de nueva planta para sede del Centro.

Sin embargo, instalado ya convenientemente éste, parece más adecuado apro-

vechar los terrenos en cuestión para construir en los mismos las viviendas del Profesorado del Centro, y como quiera que para ello es preciso que el Instituto Nacional de la Vivienda adquiera la propiedad de los solares pertinentes, según previene el Decreto de 22 de mayo de 1953 (BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO del 28 de junio).

Este Ministerio ha resuelto lo siguiente:

1.º Ceder al Instituto Nacional de la Vivienda, y con objeto de construir las viviendas del Profesorado del Centro de Enseñanza Media y Profesional de Guía de Gran Canaria, los terrenos descritos anteriormente y que en su día fueron cedidos a este Ministerio por el M. I. Ayuntamiento de la localidad.

2.º Se designa al excelentísimo señor Gobernador civil, Presidente del Patronato Provincial de Enseñanza Media y Profesional de Las Palmas, o funcionario en quien expresamente delegue, representante especial de este Ministerio para que, en nombre del mismo y en unión del funcionario designado por el Instituto Nacional de la Vivienda, proceda a realizar todos y cada uno de los actos precisos para formalizar esta cesión.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 18 de junio de 1955.

RUIZ-GIMENEZ

Ilmo. Sr. Director general de Enseñanza Laboral, Presidente de la Comisión Permanente del Patronato Nacional de Enseñanza Media y Profesional.

MINISTERIO DE TRABAJO

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se fija el valor tipo de construcción de las viviendas de renta limitada.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo prevenido en el apartado H) del artículo cuarto del Reglamento aprobado por Decreto de 24 de junio de 1955 para la aplicación de la Ley de 15 de enero de 1954, sobre construcción de viviendas de «renta limitada»,

Este Ministerio, previo acuerdo del Consejo de Ministros, adoptado en su sesión de 1 de julio actual, se ha servido acordar:

Se fija como valor tipo de la construcción del metro cuadrado de ejecución material, en concepto de módulo para la construcción de viviendas de «renta limitada» la cantidad de mil doscientas cincuenta pesetas, en todas las provincias españolas y plazas de la Soberanía.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmo. Sr. Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se prohíbe a Corporaciones, Entidades y particulares la publicación de las disposiciones para el desarrollo de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada, que serán editadas oficialmente por el Ministerio de Trabajo.

Ilmo. Sr.: En virtud de las atribuciones que le están conferidas,

Este Ministerio se ha servido disponer:

1.º El Ministerio de Trabajo publicará una edición oficial del Reglamento, Plan Nacional, Plan de Madrid, Decretos-leyes, Decretos, Ordenes y Ordenanzas comple-

mentarias para aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», cuidadosamente cotejada con los textos originales.

2.º Durante el plazo de seis meses a partir de la fecha de la publicación de las citadas disposiciones en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO, queda prohibido a Corporaciones, Entidades y particulares la edición de las mismas, en cualquier forma que sea, sancionándose la infracción referida con la incautación de los ejemplares.

3.º El importe total de su venta, deducidos los gastos de edición y distribución, ingresará en la Mutualidad de Funcionarios de este Ministerio de Trabajo.

4.º La Subsecretaría, por conducto de sus servicios, queda encargada de todo lo relativo a la distribución y venta de los ejemplares que constituyan la edición ordenada.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmo. Sr. Subsecretario de este Departamento.

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se desarrolla el Decreto de 1 de julio de 1955, en el que se aprobaba el Plan Nacional de la Vivienda.

Ilmos. Sres.: Aprobado por Decreto de fecha 24 de junio del corriente año el Plan Nacional de la Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de 15 de julio de 1954 y demás disposiciones reglamentarias,

Este Ministerio dispone:

Artículo 1.º Aquellos promotores que proyecten construir viviendas de renta limitada en el año 1956 podrán presentar, a partir del día 15 de septiembre de 1955, ante las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivienda, los proyectos y documentos a que se refiere el artículo 69 del Reglamento de 24 de junio de 1955, para las viviendas del pri-

mer grupo, así como las solicitudes previas y documentación complementaria prevista en el artículo 70, si se tratare de viviendas comprendidas en el segundo grupo.

El plazo de admisión de proyectos y solicitudes para las viviendas que hayan de realizarse en el año 1956 terminará el día 1 de noviembre de 1955.

Art. 2.º Serán Organismos competentes para la tramitación de expedientes de construcción de «viviendas de renta limitada»:

a) Las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivienda.

b) Los Comités ejecutivos de los Consejos Provinciales de la Vivienda.

c) Los Consejos Provinciales de la Vivienda, en pleno.

d) Las Delegaciones Regionales del Instituto Nacional de la Vivienda.

e) La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

Competencia.

Art. 3.º

A.—Corresponderá a las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivienda:

a) Recibir los expedientes de construcción de viviendas de renta limitada que presenten los promotores en las respectivas oficinas.

b) Clasificar las solicitudes previas para la construcción de viviendas de renta limitada del II grupo, que deberán ser agrupadas por la cuantía de sus auxilios económicos que soliciten del Instituto Nacional de la Vivienda, la importancia social de los proyectos, determinada en función de la renta de las fincas y de las garantías previas ofrecidas por los distintos promotores.

c) Promover los informes que deban ser aprobados por el Comité Ejecutivo Provincial, y que habrán de servir de base para la concesión de beneficios indirectos para la construcción de viviendas del I grupo.

d) Remitir a la Inspección Regional los expedientes a efectos del estudio e informe técnico que a aquéllas corresponda.

e) Otorgar la calificación provisional de «viviendas de renta limitada» del I grupo.

f) Otorgar la calificación provisional de las viviendas unifamiliares del II grupo, cuyo presupuesto proyectado no exceda de la cifra de 100.000 pesetas.

g) Dar el trámite reglamentario a todo expediente o comunicación que haga referencia a la construcción de viviendas de renta limitada.

h) Asistir al Consejo Provincial de la Vivienda y a su Comité Ejecutivo como Secretario de los mismos.

i) Comprobar la documentación reglamentaria que ha de acompañar a los proyectos de construcción de viviendas del II grupo, dar cuenta de las alteraciones que hayan podido introducir los promotores con relación a la solicitud inicial y remitir estos expedientes a la Delegación Regional para su trámite.

j) Vigilar el cumplimiento de los plazos de presentación de proyectos y comienzo de obras que hubieren sido señalados en las resoluciones aprobatorias de solicitudes y proyectos.

k) Informar a los distintos promotores del estado de sus respectivos expedientes y divulgar y propagar el régimen que la Ley establece.

l) Regir la Oficina provincial y vigilar el cumplimiento del servicio encomendado a los funcionarios de la misma.

m) Cumplir cuantos servicios le sean encomendados por la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda.

B.—Corresponderá al Comité Ejecutivo del Consejo Provincial de la Vivienda:

a) Resolver sobre los informes refe-

rentes a la construcción de «viviendas de renta limitada» del I grupo.

b) Resolver sobre las solicitudes previas para la construcción de «viviendas de renta limitada» del II grupo.

c) Informar los proyectos de construcción de «viviendas de renta limitada» del II grupo.

d) Informar al Pleno del Consejo en los asuntos de interés y en las incidencias que se produzcan en la tramitación de los distintos expedientes.

C.—Corresponderá al Consejo Provincial de la Vivienda:

a) Señalar las localidades de la provincia donde, por la mayor importancia del déficit de viviendas, deben establecerse preferencias constructivas.

b) Señalar el número de viviendas unifamiliares que deben autorizarse.

c) Decidir aquellos proyectos o solicitudes iniciales que, presentados en competencia por distintos promotores, tengan que ser preferidos por no haber cupo suficiente de construcción para todos ellos.

d) Informar en aquellos expedientes de construcción de viviendas del II grupo que solicitan beneficios económicos para la construcción de servicios complementarios a que se refiere el artículo 10 del Reglamento.

e) Oriar la propaganda provincial para la completa realización del Plan Nacional.

f) Proponer a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda las medidas que se consideren convenientes para el mejor desarrollo del Plan.

g) Informar en aquellos casos en que por insuficiencia de promotores no puedan cubrirse las necesidades previstas por el Plan.

h) Llevar la alta inspección de las obras que comprende el Plan dentro de cada provincia.

D.—Corresponderá a las Delegaciones Regionales del Instituto Nacional de la Vivienda:

a) Informar técnicamente los proyectos de «viviendas de renta limitada».

b) Conceder, previas las oportunas mediciones y por conducto de las Delegaciones Provinciales, los suministros de materiales intervenidos a favor de los distintos promotores.

c) Visar las certificaciones de obra, suscribir las actas de recepción provisional y definitiva correspondientes a las viviendas y vigilar en cualquier momento de la fase de construcción la marcha de las obras y el desarrollo de los trabajos conforme a los proyectos aprobados.

d) Informar a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda acerca de las alteraciones que pudieran producirse en los precios unitarios aprobados, así como en las propuestas que los promotores puedan hacer sobre unidades de obra que exijan precios contradictorios.

e) Vigilar el cumplimiento de los plazos de construcción, el suministro a los constructores de materiales intervenidos y elementos tipificados y la aplicación de las Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda.

f) Cumplir cuantos servicios le sean encomendados por la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda, manteniendo constante enlace con la Jefatura de la Zona a la que la Delegación Regional respectiva figure inscrita.

E.—Corresponderá a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda:

a) La aprobación de expedientes de calificación provisional de «viviendas» unifamiliares que excedan de 100.000 pesetas de presupuesto protegible y de los proyectos relativos a los grupos de dos o más viviendas.

b) La aprobación definitiva de todas las clases de «viviendas de rentas limitadas».

c) Ordenar e impulsar la inspección de todas las obras incluidas en el Plan y su total realización en la forma, condiciones y con las facultades que la Ley de 15 de julio de 1954 y el Reglamento de 24 de junio de 1955 le reconocen.

Art. 4.º Para los proyectos correspondientes a la provincia de Madrid, las facultades atribuidas al Consejo Provincial y a su Comité Ejecutivo por los apartados B y C del artículo anterior radicarán en el Comité Ejecutivo del Consejo Nacional de la Vivienda. La tramitación de los expedientes correspondientes a estos proyectos se realizará por conducto de la Delegación Regional del Centro, correspondiendo a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda las resoluciones de calificación provisional o definitiva.

Art. 5.º En las Plazas de Soberanía de Africa, la inspección corresponderá directamente a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda en lo que se refiere a la aprobación técnica de proyectos, quedando reservada a aquella Dirección la facultad de resolver los expedientes, tanto en grado de solicitud previa como de proyectos, en tanto no se establezca un régimen especial para estos territorios.

TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

Art. 6.º La tramitación de los expedientes de construcción de «viviendas de rentas limitadas» se acomodará a las normas siguientes:

Viviendas del I grupo

Presentado el proyecto y los documentos prevenidos en el artículo 69 del Reglamento de 24 de junio de 1955 ante la Delegación Provincial del Instituto Nacional de la Vivienda, ésta los someterá a informe del Comité Ejecutivo, previa la aprobación técnica del proyecto por la Inspección Regional y la determinación del cupo de materiales intervenidos que se han de suministrar. Si el informe del Comité es favorable a la realización del proyecto, la Delegación Provincial extenderá la resolución de calificación provisional, señalando las exenciones o bonificaciones tributarias que correspondan, el cupo de materiales que se les ha de suministrar y el plazo para el comienzo y ejecución de las obras.

Una copia de toda calificación provisional deberá remitirse inmediatamente a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda.

Viviendas del II grupo.

Terminado el periodo de presentación de solicitudes previas, la Delegación Provincial del Instituto Nacional de la Vivienda procederá a clasificar éstas, ponderando la necesidad de viviendas en las distintas localidades donde se deseen emplazar las edificaciones y las características económicas y sociales de las propuestas.

Si el número de solicitudes excediera del cupo asignado a la provincia para ser construido dentro de cada categoría, el Comité Ejecutivo aceptará los proyectos más ventajosos, debiendo admitir todas las presentadas que reúnan las condiciones reglamentarias, si hubiera cupo suficiente. En caso de duda y de análogas condiciones entre los promotores, se someterá la decisión al Pleno del Consejo Provincial.

Aprobadas las solicitudes por el Comité, el Delegado provincial comunicará a los promotores el plazo en el que deberán presentar los correspondientes proyectos. Si transcurrido el plazo señalado se considera desistido el promotor y hubiera otras solicitudes no aprobadas por falta de cupo, se ampliará la aprobación a aquellas solicitudes pendientes que permita el número de viviendas desistidas.

Art. 7.º Los proyectos de viviendas unifamiliares cuyo presupuesto no exceda

de 100.000 pesetas serán informados y aprobados técnicamente por la Delegación Regional. La Delegación Provincial firmará la resolución de calificación provisional, que será ejecutiva. Una copia de la misma se remitirá a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda para que se redacte el acta de concesión de anticipo y prima, si procede, y se constituya la garantía hipotecaria, bien mediante la comparecencia del beneficiario, bien otorgando éste escritura de poder Redactada el acta, e inscrita la hipoteca en el Registro, se despacharán las certificaciones al Instituto Nacional de la Vivienda por conducto de la Delegación Regional.

Los restantes proyectos, una vez informados por la Delegación Provincial del Instituto Nacional de la Vivienda, oído el Comité Ejecutivo, se remitirán a la Delegación Regional, quien los aprobará técnicamente y les dará curso al Instituto Nacional de la Vivienda en Madrid; la Inspección de zona visará el proyecto y preparará la resolución de calificación definitiva.

Aprobado el proyecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, un ejemplar quedará en la Inspección Regional y otro, sellado, se entregará al promotor.

Redactada el acta administrativa de concesión de beneficios económicos directos e inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad correspondiente, la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda atenderá las certificaciones que se vayan produciendo, y que se presentarán por conducto de la Delegación Provincial a la Regional.

Art. 8.º La Jefatura Nacional de la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura, el Instituto Nacional de Colonización, el Instituto Nacional de Industria, el Instituto Social de la Marina, la Dirección General de la Guardia Civil, los Patronatos de Casas para los Ejércitos de Tierra, Mar y Aire, la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles y los Ministerios y Organismos oficiales de ámbito nacional que tengan el propósito de construir viviendas deberán remitir a la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda, en el plazo de veinte días, contados desde la publicación de esta Orden, el plan de construcciones que deseen acometer con la relación del número, grupo y categoría de «viviendas de rentas limitadas» que proyectan construir en el año 1956, distribuidas por provincias y localidades.

La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda propondrá a este Ministerio la aprobación definitiva de estos planes parciales. Una vez aprobados por el Ministerio, los Organismos interesados presentarán en la Delegación Provincial respectiva del Instituto una Memoria que comprenda la justificación urbanística de los terrenos y las características, en cuanto al número, dimensiones y calidades de las viviendas y servicios complementarios proyectados. La Delegación Provincial, oído el Comité Ejecutivo emitirá el oportuno informe.

Las Memorias devueltas al Organismo Nacional correspondiente en el plazo que para cada caso dicte la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda, presentándose con el informe provincial a los Servicios Centrales del Instituto Nacional de la Vivienda.

Aprobados los proyectos por el Instituto Nacional de la Vivienda, la Dirección remitirá un ejemplar del proyecto a la Inspección Regional correspondiente, para cumplimiento de la misión inspectora que le corresponde.

Art. 9.º El número de viviendas y clases de las mismas que se deberá construir en el próximo año 1956 en cada una de las provincias españolas será el siguiente:

PROVINCIAS	Segundo grupo				TOTAL
	Primer grupo	Primera categoría	Segunda categoría	Tercera categoría	
Alava	84	42	72	177	375
Albacete	147	65	150	408	770
Alicante	242	107	200	579	1.128
Almería	100	50	100	500	750
Ávila	105	47	100	443	695
Badajoz	324	144	350	900	1.718
Baleares	133	58	133	357	681
Barcelona	3.920	1.960	3.000	4.760	13.640
Burgos	167	74	100	387	728
Cáceres	225	100	200	625	1.150
Cádiz	916	403	916	1.430	3.665
Castellón	129	65	100	307	601
Ciudad Real	335	147	250	598	1.330
Córdoba	439	193	350	1.134	2.116
Coruña, La	500	220	300	1.230	2.250
Cuenca	96	42	50	201	389
Gerona	217	110	150	614	1.091
Granada	414	182	354	646	1.596
Guadalajara	72	32	96	200	400
Guipúzcoa	431	216	369	924	1.940
Huelva	116	52	100	423	691
Huesca	128	56	100	250	534
Jaén	270	120	200	1.250	1.840
León	472	207	300	986	1.965
Lérida	271	136	150	330	887
Logroño	144	72	100	325	641
Lugo	63	28	84	325	509
Madrid	5.040	2.520	4.320	6.120	18.000
Málaga	480	215	439	1.332	2.464
Murcia	339	149	200	678	1.366
Navarra	150	66	150	384	750
Orense	79	35	50	320	484
Oviedo	1.120	560	860	1.860	4.400
Palencia	148	65	100	332	645
Palmas, Las	270	120	250	750	1.390
Pontevedra	273	120	200	720	1.313
Salamanca	192	85	100	460	837
Santa C. Tenerife	315	140	300	375	1.630
Santander	280	140	150	540	1.110
Segovia	112	49	80	324	565
Sevilla	1.375	605	1.000	2.145	5.125
Soria	71	32	50	198	351
Tarragona	210	105	100	505	920
Teruel	133	59	100	370	662
Toledo	277	123	250	770	1.420
Valencia	1.260	630	750	2.630	4.670
Valladolid	388	171	250	857	1.666
Vizcaya	700	350	600	1.350	2.000
Zamora	155	69	100	243	568
Zaragoza	625	275	625	975	2.500
	24.453	11.609	19.398	44.447	99.907

Se considerarán incluidas en las cifras anteriores las viviendas que construyen los Organismos oficiales de ámbito nacional enumeradas en el artículo octavo.

Art. 10. Si al finalizar el plazo de admisión del día 1 de noviembre de 1955 no se hubieran presentado solicitudes suficientes para la construcción de viviendas previstas en el año 1956, el Instituto Nacional de la Vivienda, con el informe del Consejo Nacional, propondrá a este Ministerio la adopción de aquellas medidas que se consideren adecuadas.

Art. 11. Teniendo en cuenta la necesidad de viviendas existentes, y de acuerdo con la propuesta formulada por el Consejo Nacional de la Vivienda, este Ministerio hace extensiva la obligación impuesta por el artículo segundo del Decreto de 1 de julio para la provincia de Madrid, Barcelona, Cádiz, Guipúzcoa, Madrid, Málaga, Oviedo (con excepción de las Empresas mineras de carbón), Sevilla, Valencia, Vizcaya y Zaragoza, siendo de aplicación a estas provincias lo dispuesto en la Orden conjunta de fecha 1 de julio.

Art. 12. Las Entidades y Organismos que por Decreto estuvieran obligados a ceder al Instituto Nacional de la Vivienda los terrenos precisos para que éste realizare directamente la construcción de

viviendas y que hasta la fecha no lo hubieren efectuado, deberán hacer el ofrecimiento dentro del plazo de un año desde la publicación de esta Orden. Si en el indicado plazo no hubieren efectuado este ofrecimiento, el Ministerio de Trabajo podrá proponer al Gobierno la derogación de los mencionados Decretos.

Art. 13. El Instituto Nacional de la Vivienda, en el plazo de dos meses, a partir de la fecha de esta Orden, deberá convocar los concursos nacionales entre Arquitectos que establece el artículo octavo del Reglamento, para determinar los prototipos de viviendas unifamiliares, rurales y suburbanas de las distintas regiones españolas.

Art. 14. En toda obra incluida en el Plan Nacional, y mientras dure la construcción, deberá fijarse en sitio visible un rótulo con la indicación: «Ministerio de Trabajo, Plan Nacional de la Vivienda» y el emblema del Instituto Nacional de la Vivienda. Asimismo constarán aquellos datos que el Instituto establezca, con arreglo al modelo aprobado por el mismo.

Dios guarde a VV. II muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmos. Sres. Subsecretario de Trabajo y Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se aprueba el texto de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para «viviendas de renta limitada».

Ilmos Sres.: Aprobado el Reglamento para la ejecución de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», y previsto en el texto reglamentario el establecimiento de las Ordenanzas técnicas, señalando las condiciones técnicas que deban reunir las viviendas, y las reglas que han de ser observadas para su construcción.

Este Ministerio, de acuerdo con el Consejo Nacional de la Vivienda, y a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, se ha servido disponer:

Artículo único.—Se aprueba el adjunto texto de las Ordenanzas técnicas y Normas constructivas para «viviendas de renta limitada».

Lo que digo a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. II. muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmos. Sres. Subsecretario de este Ministerio y Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

ORDENANZA PRIMERA

Justificación urbanística de los terrenos

Toda instancia de construcción de «viviendas de renta limitada» incluirá la justificación urbanística de los terrenos que permita juzgar sobre la conveniencia de su edificación, y que comprenderá:

a) Plano de situación suficiente para la precisa localización del edificio o grupo de edificios en la población de que se trate;

b) Plano topográfico de los terrenos, escala mínima de 1 a 2.000, con curvas de nivel a equidistancia de un metro, que determine límites, nivelación, accidentes del terreno, vegetación, construcciones y servicios existentes;

c) Exposición de la forma en que los terrenos quedan afectados por los planes de urbanismo, aprobados o en tramitación, y, en su defecto, razonamiento de las ventajas que en cuanto a emplazamiento ofrece su edificación para el desarrollo urbano;

d) Expresión de la forma en que se da cumplimiento a los planes y reglamentos vigentes, y, en su caso, modificaciones o excepciones que es necesario tramitar previamente;

e) Información sobre el estado en que se encuentran los terrenos en relación con los siguientes servicios: acceso rodado; abastecimiento de agua, electricidad y gas; desagües; transportes; Iglesia; Escuelas y mercado;

f) Señalamiento de las fórmulas técnicas, administrativas y económicas en virtud de las cuales pueda asegurarse la dotación fundamental de los expresados servicios.

ORDENANZA 2.ª

Planes parciales de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización

Si los terrenos sobre los que se proyecta la construcción de viviendas no tienen resuelto en el planteamiento municipal sus alineaciones, rasantes y ordenanzas, será preciso efectuar el estudio urbanístico parcial correspondiente para su incorporación a los planes locales.

En los casos más sencillos, el estudio se reducirá a la disposición de los bloques de edificación y al señalamiento de la

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 10 de junio de 1955.

RUIZ-GIMENEZ

Ilmo. Sr. Director general de Enseñanza Laboral, Secretario de la Comisión Permanente del Patronato Nacional de Enseñanza Media y Profesional.

ORDEN de 18 de junio de 1955 por la que se cede al Instituto Nacional de la Vivienda los terrenos para la construcción de las viviendas para el profesorado del Centro Laboral de Guía de Gran Canaria.

Ilmo. Sr.: Por Decreto de 19 de mayo de 1950 (BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO del 28 de junio) se autorizó a este Ministerio la creación de un Centro oficial de Enseñanza Media y Profesional de modalidad agrícola-ganadera en Guía de Gran Canaria (Las Palmas).

A los efectos de dicha creación y entre otras aportaciones, el M. I. Ayuntamiento de Guía de Gran Canaria cedió gratuitamente a este Ministerio una parcela de terreno destinado a jardín y campo de deportes en dicha localidad, situados entre la carretera de Las Palmas a Agaña y el barranco de las Garzas, terrenos en los que en principio se proyectó construir un edificio de nueva planta para sede del Centro.

Sin embargo, instalado ya convenientemente éste, parece más adecuado apro-

vechar los terrenos en cuestión para construir en los mismos las viviendas del Profesorado del Centro, y como quiera que para ello es preciso que el Instituto Nacional de la Vivienda adquiera la propiedad de los solares pertinentes, según previene el Decreto de 22 de mayo de 1953 (BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO del 28 de junio).

Este Ministerio ha resuelto lo siguiente:

1.º Ceder al Instituto Nacional de la Vivienda, y con objeto de construir las viviendas del Profesorado del Centro de Enseñanza Media y Profesional de Guía de Gran Canaria, los terrenos descritos anteriormente y que en su día fueron cedidos a este Ministerio por el M. I. Ayuntamiento de la localidad.

2.º Se designa al excelentísimo señor Gobernador civil, Presidente del Patronato Provincial de Enseñanza Media y Profesional de Las Palmas, o funcionario en quien expresamente delegue, representante especial de este Ministerio para que, en nombre del mismo y en unión del funcionario designado por el Instituto Nacional de la Vivienda, proceda a realizar todos y cada uno de los actos precisos para formalizar esta cesión.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 18 de junio de 1955.

RUIZ-GIMENEZ

Ilmo. Sr. Director general de Enseñanza Laboral, Presidente de la Comisión Permanente del Patronato Nacional de Enseñanza Media y Profesional.

MINISTERIO DE TRABAJO

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se fija el valor tipo de construcción de las viviendas de renta limitada.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo prevenido en el apartado H) del artículo cuarto del Reglamento aprobado por Decreto de 24 de junio de 1955 para la aplicación de la Ley de 15 de enero de 1954, sobre construcción de viviendas de «renta limitada»,

Este Ministerio, previo acuerdo del Consejo de Ministros, adoptado en su sesión de 1 de julio actual, se ha servido acordar:

Se fija como valor tipo de la construcción del metro cuadrado de ejecución material, en concepto de módulo para la construcción de viviendas de «renta limitada» la cantidad de mil doscientas cincuenta pesetas, en todas las provincias españolas y plazas de la Soberanía.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmo. Sr. Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se prohíbe a Corporaciones, Entidades y particulares la publicación de las disposiciones para el desarrollo de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada, que serán editadas oficialmente por el Ministerio de Trabajo.

Ilmo. Sr.: En virtud de las atribuciones que le están conferidas,

Este Ministerio se ha servido disponer:

1.º El Ministerio de Trabajo publicará una edición oficial del Reglamento, Plan Nacional, Plan de Madrid, Decretos-leyes, Decretos, Ordenes y Ordenanzas comple-

mentarias para aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», cuidadosamente cotejada con los textos originales.

2.º Durante el plazo de seis meses a partir de la fecha de la publicación de las citadas disposiciones en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO, queda prohibido a Corporaciones, Entidades y particulares la edición de las mismas, en cualquier forma que sea, sancionándose la infracción referida con la incautación de los ejemplares.

3.º El importe total de su venta, deducidos los gastos de edición y distribución, ingresará en la Mutualidad de Funcionarios de este Ministerio de Trabajo.

4.º La Subsecretaría, por conducto de sus servicios, queda encargada de todo lo relativo a la distribución y venta de los ejemplares que constituyan la edición ordenada.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmo. Sr. Subsecretario de este Departamento.

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se desarrolla el Decreto de 1 de julio de 1955, en el que se aprobaba el Plan Nacional de la Vivienda.

Ilmos. Sres.: Aprobado por Decreto de fecha 24 de junio del corriente año el Plan Nacional de la Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de 15 de julio de 1954 y demás disposiciones reglamentarias,

Este Ministerio dispone:

Artículo 1.º Aquellos promotores que proyecten construir viviendas de renta limitada en el año 1956 podrán presentar, a partir del día 15 de septiembre de 1955, ante las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivienda, los proyectos y documentos a que se refiere el artículo 69 del Reglamento de 24 de junio de 1955, para las viviendas del pri-

mer grupo, así como las solicitudes previas y documentación complementaria prevista en el artículo 70, si se tratare de viviendas comprendidas en el segundo grupo.

El plazo de admisión de proyectos y solicitudes para las viviendas que hayan de realizarse en el año 1956 terminará el día 1 de noviembre de 1955.

Art. 2.º Serán Organismos competentes para la tramitación de expedientes de construcción de «viviendas de renta limitada»:

a) Las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivienda.

b) Los Comités ejecutivos de los Consejos Provinciales de la Vivienda.

c) Los Consejos Provinciales de la Vivienda, en pleno.

d) Las Delegaciones Regionales del Instituto Nacional de la Vivienda.

e) La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

Competencia.

Art. 3.º

A.—Corresponderá a las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivienda:

a) Recibir los expedientes de construcción de viviendas de renta limitada que presenten los promotores en las respectivas oficinas.

b) Clasificar las solicitudes previas para la construcción de viviendas de renta limitada del II grupo, que deberán ser agrupadas por la cuantía de sus auxilios económicos que soliciten del Instituto Nacional de la Vivienda, la importancia social de los proyectos, determinada en función de la renta de las fincas y de las garantías previas ofrecidas por los distintos promotores.

c) Promover los informes que deban ser aprobados por el Comité Ejecutivo Provincial, y que habrán de servir de base para la concesión de beneficios indirectos para la construcción de viviendas del I grupo.

d) Remitir a la Inspección Regional los expedientes a efectos del estudio e informe técnico que a aquéllas corresponda.

e) Otorgar la calificación provisional de «viviendas de renta limitada» del I grupo.

f) Otorgar la calificación provisional de las viviendas unifamiliares del II grupo, cuyo presupuesto proyectado no exceda de la cifra de 100.000 pesetas.

g) Dar el trámite reglamentario a todo expediente o comunicación que haga referencia a la construcción de viviendas de renta limitada.

h) Asistir al Consejo Provincial de la Vivienda y a su Comité Ejecutivo como Secretario de los mismos.

i) Comprobar la documentación reglamentaria que ha de acompañar a los proyectos de construcción de viviendas del II grupo, dar cuenta de las alteraciones que hayan podido introducir los promotores con relación a la solicitud inicial y remitir estos expedientes a la Delegación Regional para su trámite.

j) Vigilar el cumplimiento de los plazos de presentación de proyectos y comienzo de obras que hubieren sido señalados en las resoluciones aprobatorias de solicitudes y proyectos.

k) Informar a los distintos promotores del estado de sus respectivos expedientes y divulgar y propagar el régimen que la Ley establece.

l) Regir la Oficina provincial y vigilar el cumplimiento del servicio encomendado a los funcionarios de la misma.

m) Cumplir cuantos servicios le sean encomendados por la Dirección del Instituto Nacional de la Vivienda.

B.—Corresponderá al Comité Ejecutivo del Consejo Provincial de la Vivienda:

a) Resolver sobre los informes refe-

PROVINCIAS	Segundo grupo				TOTAL
	Primer grupo	Primera categoría	Segunda categoría	Tercera categoría	
Alava	84	42	72	177	375
Albacete	147	65	150	408	770
Alicante	242	107	200	579	1.128
Almería	100	50	100	500	750
Ávila	105	47	100	443	695
Badajoz	324	144	350	900	1.718
Baleares	133	58	133	357	681
Barcelona	3.920	1.960	3.000	4.760	13.640
Burgos	167	74	100	387	728
Cáceres	225	100	200	625	1.150
Cádiz	916	403	916	1.430	3.665
Castellón	129	65	100	307	601
Ciudad Real	335	147	250	598	1.330
Córdoba	439	193	350	1.134	2.116
Coruña, La	500	220	300	1.230	2.250
Cuenca	96	42	50	201	389
Gerona	217	110	150	614	1.091
Granada	414	182	354	646	1.596
Guadalajara	72	32	96	200	400
Guipúzcoa	431	216	369	924	1.940
Huelva	116	52	100	423	691
Huesca	128	56	100	250	534
Jaén	270	120	200	1.250	1.840
León	472	207	300	986	1.965
Lérida	271	136	150	330	387
Logroño	144	72	100	325	641
Lugo	63	28	84	325	509
Madrid	5.040	2.520	4.320	6.120	18.000
Málaga	480	215	439	1.332	2.464
Murcia	339	149	200	678	1.366
Navarra	150	66	150	384	750
Orense	79	35	50	320	484
Oviedo	1.120	560	860	1.860	4.400
Palencia	148	65	100	332	645
Palmas, Las	270	120	250	750	1.390
Pontevedra	273	120	200	720	1.313
Salamanca	192	85	100	460	337
Santa C. Tenerife	315	140	300	375	1.630
Santander	280	140	150	540	1.110
Segovia	112	49	80	324	565
Sevilla	1.375	605	1.000	2.145	5.125
Soria	71	32	50	198	351
Tarragona	210	105	100	505	920
Teruel	133	59	100	370	662
Toledo	277	123	250	770	1.420
Valencia	1.260	630	750	2.630	4.670
Valladolid	388	171	250	857	1.666
Vizcaya	700	350	600	1.350	2.000
Zamora	155	69	100	243	568
Zaragoza	625	275	625	975	2.500
	24.453	11.609	19.398	44.447	99.907

Se considerarán incluidas en las cifras anteriores las viviendas que construyen los Organismos oficiales de ámbito nacional enumeradas en el artículo octavo.

Art. 10. Si al finalizar el plazo de admisión del día 1 de noviembre de 1955 no se hubieran presentado solicitudes suficientes para la construcción de viviendas previstas en el año 1956, el Instituto Nacional de la Vivienda, con el informe del Consejo Nacional, propondrá a este Ministerio la adopción de aquellas medidas que se consideren adecuadas.

Art. 11. Teniendo en cuenta la necesidad de viviendas existentes, y de acuerdo con la propuesta formulada por el Consejo Nacional de la Vivienda, este Ministerio hace extensiva la obligación impuesta por el artículo segundo del Decreto de 1 de julio para la provincia de Madrid, Barcelona, Cádiz, Guipúzcoa, Madrid, Málaga, Oviedo (con excepción de las Empresas mineras de carbón), Sevilla, Valencia, Vizcaya y Zaragoza, siendo de aplicación a estas provincias lo dispuesto en la Orden conjunta de fecha 1 de julio.

Art. 12. Las Entidades y Organismos que por Decreto estuvieran obligados a ceder al Instituto Nacional de la Vivienda los terrenos precisos para que éste realizare directamente la construcción de

viviendas y que hasta la fecha no lo hubieren efectuado, deberán hacer el ofrecimiento dentro del plazo de un año desde la publicación de esta Orden. Si en el indicado plazo no hubieren efectuado este ofrecimiento, el Ministerio de Trabajo podrá proponer al Gobierno la derogación de los mencionados Decretos.

Art. 13. El Instituto Nacional de la Vivienda, en el plazo de dos meses, a partir de la fecha de esta Orden, deberá convocar los concursos nacionales entre Arquitectos que establece el artículo octavo del Reglamento, para determinar los prototipos de viviendas unifamiliares, rurales y suburbanas de las distintas regiones españolas.

Art. 14. En toda obra incluida en el Plan Nacional, y mientras dure la construcción, deberá fijarse en sitio visible un rótulo con la indicación: «Ministerio de Trabajo, Plan Nacional de la Vivienda» y el emblema del Instituto Nacional de la Vivienda. Asimismo constarán aquellos datos que el Instituto establezca, con arreglo al modelo aprobado por el mismo.

Dios guarde a VV. II muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmos. Sres. Subsecretario de Trabajo y Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDEN de 12 de julio de 1955 por la que se aprueba el texto de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas para «viviendas de renta limitada».

Ilmos Sres.: Aprobado el Reglamento para la ejecución de la Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de «viviendas de renta limitada», y previsto en el texto reglamentario el establecimiento de las Ordenanzas técnicas, señalando las condiciones técnicas que deban reunir las viviendas, y las reglas que han de ser observadas para su construcción.

Este Ministerio, de acuerdo con el Consejo Nacional de la Vivienda, y a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, se ha servido disponer:

Artículo único.—Se aprueba el adjunto texto de las Ordenanzas técnicas y Normas constructivas para «viviendas de renta limitada».

Lo que digo a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. II. muchos años.

Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

Ilmos. Sres. Subsecretario de este Ministerio y Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL

ORDENANZA PRIMERA

Justificación urbanística de los terrenos

Toda instancia de construcción de «viviendas de renta limitada» incluirá la justificación urbanística de los terrenos que permita juzgar sobre la conveniencia de su edificación, y que comprenderá:

a) Plano de situación suficiente para la precisa localización del edificio o grupo de edificios en la población de que se trate;

b) Plano topográfico de los terrenos, escala mínima de 1 a 2.000, con curvas de nivel a equidistancia de un metro, que determine límites, nivelación, accidentes del terreno, vegetación, construcciones y servicios existentes;

c) Exposición de la forma en que los terrenos quedan afectados por los planes de urbanismo, aprobados o en tramitación, y, en su defecto, razonamiento de las ventajas que en cuanto a emplazamiento ofrece su edificación para el desarrollo urbano;

d) Expresión de la forma en que se da cumplimiento a los planes y reglamentos vigentes, y, en su caso, modificaciones o excepciones que es necesario tramitar previamente;

e) Información sobre el estado en que se encuentran los terrenos en relación con los siguientes servicios: acceso rodado; abastecimiento de agua, electricidad y gas; desagües; transportes; Iglesia; Escuelas y mercado;

f) Señalamiento de las fórmulas técnicas, administrativas y económicas en virtud de las cuales pueda asegurarse la dotación fundamental de los expresados servicios.

ORDENANZA 2.ª

Planes parciales de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización

Si los terrenos sobre los que se proyecta la construcción de viviendas no tienen resuelto en el planteamiento municipal sus alineaciones, rasantes y ordenanzas, será preciso efectuar el estudio urbanístico parcial correspondiente para su incorporación a los planes locales.

En los casos más sencillos, el estudio se reducirá a la disposición de los bloques de edificación y al señalamiento de la

utilización de los espacios no edificados, y cuando se trate de unidades urbanas importantes, se extenderá a todas las materias inherentes a los planes parciales de ordenación urbana.

Los estudios referidos constarán, como mínimo, de los siguientes documentos:

- 1.º Memoria descriptiva.
- 2.º Plano de ordenación a escala mínima de 1/1.000.
- 3.º Perfiles longitudinales y transversales de la red viaria.
- 4.º En el caso de poblados o barriadas de importancia, el proyecto de ordenanzas de uso.

Si los servicios urbanísticos no se hallan resueltos, ni el Ayuntamiento respectivo adquiere el compromiso de realizarlos, será preciso presentar los proyectos de urbanización, que comprenderán: movimiento de tierras, abastecimiento de aguas, red de desagüe, alumbrado público, pavimentaciones y vegetación. Estos proyectos constarán de: Memoria, planos, presupuesto, con estado de mediciones suficientemente detallado para justificar clase y cuantía de los materiales que se van a emplear y pliego de condiciones facultativas y económicas.

ORDENANZAS DE APLICACION EN VIVIENDAS DEL PRIMER GRUPO

ORDENANZA PRIMERA

Proyectos de viviendas

Los proyectos de viviendas constarán de los siguientes documentos:

- 1.º Memoria descriptiva.
- 2.º Planos de todas las plantas, alzados y secciones, a escala 1:1.000.
- 3.º Presupuesto con estado de mediciones suficientemente detallado para juzgar la clase y cuantía de los materiales que se van a emplear.
- 4.º Pliego de condiciones facultativas y económicas.

ORDENANZA 2.ª

Planes parciales de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización

El planeamiento parcial a que se hace referencia en las Normas Generales, en el caso en que se requiera su presentación, acompañará necesariamente a los proyectos de vivienda.

Los proyectos de urbanización podrán presentarse en el periodo comprendido entre la calificación provisional de la vivienda y el comienzo de la edificación.

ORDENANZA 3.ª

Presentación de documentos

Todos los documentos correspondientes a los planes y proyectos anteriormente reseñados se presentarán por triplicado, doblados a tamaño folio y encarpetados, devolviéndose al interesado uno de los ejemplares con el sello y fecha de la aprobación provisional del Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZA 4.ª

Ordenanzas de la edificación

Las condiciones de urbanización y edificación a que deban sujetarse los proyectos de viviendas del primer grupo, se ajustarán exclusivamente a las Ordenanzas Municipales de cada localidad.

ORDENANZAS DE LAS VIVIENDAS DEL SEGUNDO GRUPO

PRIMERA PARTE.—NORMAS PARA SOLICITUDES Y PROYECTOS

ORDENANZA PRIMERA

Formulación de solicitudes

Las solicitudes iniciales de concesión de beneficios se acompañarán de los documentos siguientes:

- 1.º Justificación urbanística de los terrenos, de acuerdo con lo establecido en las normas de carácter general.
- 2.º Un croquis suficiente para dar idea en su conjunto y proporciones de las diferentes construcciones.
- 3.º Número de viviendas que se trata de construir.
- 4.º Beneficios que se solicitan de los comprendidos en el artículo 20 del Reglamento.
- 5.º Precio estimativo que se asigna a los solares.
- 6.º Coste aproximado de las distintas viviendas y rentas previstas.

ORDENANZA 2.ª

Proyectos de viviendas

Los proyectos de viviendas constarán de los siguientes documentos:

- 1.º Memoria descriptiva.
- 2.º Planos de todas las plantas, alzados y secciones a escala 1:1.000, con la indicación de la colocación de muebles y sentido de giro de las puertas. Sección constructiva de un trozo de fachada en toda su altura a esta misma escala que permita apreciar con toda claridad el sistema de construcción. Plantas de instalaciones y estructuras, de modo que sirvan estas de justificación al consumo de materiales intervenidos y aquéllas para la comprobación de las cifras presupuestarias.
- 3.º Presupuesto completo, con el estado de mediciones y la aplicación de precios, que serán precisamente los oficiales a que se refiere el artículo 90. Cuando hubiere unidades de obra no comprendidas en la relación oficial, se presentará la relación de precios descompuestos para estas unidades utilizando los elementos oficiales y añadiendo el precio en letra, que hará fe para las certificaciones.
- 4.º Pliego de condiciones jurídicas y económicas, ajustado al oficial del Instituto Nacional de la Vivienda. Pliego de condiciones técnicas del Centro Experimental de Arquitectura, o cualquier otro redactado por el Arquitecto autor del proyecto.
- 5.º Estudio económico con la indicación de las anualidades de alquiler o amortización resultantes.

ORDENANZA 3.ª

Planes parciales de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización

El planeamiento parcial a que se hace referencia en las Ordenanzas Generales, en el caso en que se requiera su presentación y los proyectos de urbanización correspondientes, acompañarán necesariamente a los proyectos de viviendas.

Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación señalada en las Ordenanzas Generales, completada con el desarrollo del presupuesto, pliego de condiciones jurídicas, económicas y técnicas, y estudio económico con características análogas a las señaladas en los proyectos de viviendas.

ORDENANZA 4.ª

Presentación de documentos

La documentación que acompaña a las solicitudes se presentará por duplicado.

La correspondiente a los planes y proyectos anteriormente reseñados se presentará por triplicado, doblada a tamaño folio y encarpetada, devolviéndose al interesado uno de los ejemplares con el sello y fecha de la aprobación provisional del Instituto Nacional de la Vivienda.

SEGUNDA PARTE.—TERRENOS

ORDENANZA 5.ª

Aptitud de los terrenos en el medio urbano

No son terrenos aptos para la construcción de viviendas de renta limitada los siguientes:

- 1.º Los que no tengan resuelta la dotación fundamental de los servicios urbanísticos.
- 2.º Los comprendidos fuera de las áreas calificadas como edificables para viviendas en el plano de ordenación urbana.
- 3.º Los que disten menos de 200 metros de las estaciones de transformación de basuras, en los procedimientos de cremación o de trituración, o de 400 en las fosas Beccari, o menos de 500 de las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- 4.º Los que encarezcan gravemente la construcción por su demasiada dureza, por excesivos rellenos o desmontes, o los que por su flojedad no permitan soportar, como mínimo, un kilogramo por centímetro cuadrado la carga de cimentación.
- 5.º Los que, una vez urbanizados, excedan en valor el 15 por 100 del coste de la edificación que han de soportar, salvo que se justifique la necesidad de sobrepasar este porcentaje y se proponga el oportuno convenio de financiación.

ORDENANZA 6.ª

Aptitud de los terrenos en el medio rural

No son terrenos aptos para la construcción de viviendas de renta limitada, los siguientes:

- 1.º Los que no tengan saneamiento natural de sus aguas pluviales.
- 2.º Los que disten menos de 100 metros de estercoleros comunales o menos de 250 metros de las estaciones de transformación de basuras, sea cual fuere su sistema.
- 3.º Los alejados de agua potable suficiente.
- 4.º Los comprendidos en un coto minero denunciado.
- 5.º Los que estén sobre yacimientos arqueológicos de interés.
- 6.º Los procedentes de talas de bosques nacionales, provinciales, comunales o particulares de menos de veinte años de fecha.
- 7.º Los inmediatos a duna o mudanos movedizos.
- 8.º Las vías pecuarias.
- 9.º Los que encarezcan gravemente la construcción por su demasiada dureza, por excesivos rellenos o desmontes, o los que por su flojedad no permitan soportar, como mínimo, un kilogramo por centímetro cuadrado la carga de cimentación.
10. Los que, una vez dotados de los servicios indispensables, excedan en valor del 8 por 100 del coste de la edificación que han de soportar, salvo que se justifique la necesidad de sobrepasar este porcentaje y se proponga el oportuno convenio de financiación.

ORDENANZA 7.ª

Valoración de los terrenos

El valor de los terrenos se acreditará por el promotor ante la Administración, por cualquiera de los procedimientos siguientes:

1.º Por la exhibición del documento público de compra-venta, siempre que éste tenga más de dos años fecha y menos de cinco.

2.º Por el mismo procedimiento cuando sea más antiguo incrementado en un tanto por ciento equivalente al índice de depreciación de la moneda, según el Instituto Nacional de Estadística.

3.º Por la valoración oficial señalada, al procede de enajenación de terrenos municipales o entidades públicas análogos en pública subasta.

4.º Por la valoración estimativa razonada establecida para la aplicación del valor real en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, a que se refiere el artículo 63 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.

TERCERA PARTE. — CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, VOLUMEN E HIGIENE DE LAS VIVIENDAS

ORDENANZA 8.º

Ordenanzas de composición, programa y habitaciones

La vivienda familiar tipo constará, como mínimo, de tres dormitorios, cocina-comedor y retrete con entrada independiente. En poblados enteros o barrios de importancia podrán construirse hasta un 40 por 100 de viviendas de programa más reducido, siempre que se justifique debidamente y se trate de grupos en que, por conservar la propiedad la entidad constructora, sea posible el traslado de inquilinos de una a otra vivienda para mantener de acuerdo la capacidad de las mismas con las necesidades familiares.

Cuando los usuarios hayan de acceder a la propiedad, el porcentaje máximo autorizado de viviendas de programa reducido será el 20 por 100.

Se construirá también un 10 por 100 como mínimo—como previsión para familias numerosas—de viviendas de cuatro o más dormitorios.

La superficie útil para la vivienda tipo será, como mínimo, de 42 metros cuadrados. Se entiende por superficie útil la construida, menos los muros, tabiques y escaleras o galerías exteriores de acceso.

Para las viviendas de mayor programa se mantendrán los 7.5 metros cuadrados útiles por habitante.

Para las de programa menor de tres dormitorios, serán precisos los ocho metros cuadrados, como mínimo, por persona.

Viviendas crecederas.—Se admite también la construcción de la vivienda en dos etapas; la primera, en programa reducido que puede tener un solo dormitorio, con tal de que, además de la cama de matrimonio quepa una cuna, con una superficie útil mínima de la vivienda de 30 metros cuadrados. Al proyecto de la fase inicial debe acompañarse necesariamente el del desarrollo completo de la vivienda, que cumplirá las condiciones de superficie útil total de los párrafos anteriores y por separado, cada una de sus habitaciones, las de la norma correspondiente.

En cada grupo importante o barriada de viviendas puede componerse un número no mayor del 30 por 100 de viviendas crecederas. Este porcentaje puede ser variado cuando se trate de establecimientos nuevos, como son las colonizaciones de nuevos regadíos, en los que resulta aconsejable aumentar la proporción de viviendas de programa reducido; pero esta tolerancia sólo se aplicará en aquellos proyectos presentados por entidades que, como el Instituto Nacional de Colonización, tengan esa misión específica.

Todas las habitaciones tendrán luces directas.

Quedan prohibidas aquellas obras como correones, remates o cualquier otra de las

llamadas decorativas, así como los excesivos movimientos de las plantas y, en general, todo cuanto sin llenar una necesidad funcional encarezca innecesariamente la construcción.

ORDENANZA 9.º

Dependencias industriales y agrícolas

El taller familiar podrá componerse en la misma planta de la vivienda, siempre que la actividad que se desarrolle no sea ruidosa, incómoda ni peligrosa.

Estos talleres cumplirán siempre lo que la Ley establece sobre artesanía.

En la vivienda rural no sólo serán distintos los accesos de bestias y personas, sino que estarán separados los edificios siguientes:

Cochiqueras.

Gallineros.

Conejeras.

Estercoleros y otros análogos.

La vivienda rural tendrá siempre un huerto o corral, de una superficie igual, cuando menos, a la superficie cubierta.

En las Ordenanzas comarcales se detallará también lo relativo a pavimentación de cuadras o establos, muros, eva-

cuación de estiércol, superficies y cubos de todas las dependencias y todos los detalles complementarios de una buena instalación agrícola.

En los presupuestos se separará siempre la parte correspondiente a viviendas de las demás dependencias.

ORDENANZA 10.

Altura de las casas

En la construcción de «viviendas de renta limitada» regirán los siguientes preceptos, salvo que las Ordenanzas Municipales permitan mayores tolerancias:

1.º En calles de cinco y seis metros, se construirán casas de una sola planta.

2.º En calles de seis a ocho metros de ancho, casas de dos plantas.

3.º En anchos superiores a ocho metros, casas de altura igual al ancho de la calle.

Las localidades muy cálidas del Sur de España podrán modificar, previa aprobación del Instituto, estas Ordenanzas.

4.º La altura máxima permitida para viviendas de renta limitada sin ascensor, desde la rasante de la acera a la planta respectiva, será de 14 metros.

5.º Las alturas mínimas y máximas de plantas son:

	Mínima		Máxima	
	Planta baja	Otras plantas	Planta baja	Otras plantas
Medio rural	2.50 m.	2.20 m.	3.00 m.	2.80 m.
Medio urbano	2.80 m.	2.50 m.	3.60 m.	3.00 m.

Las alturas mínimas en el medio urbano, podrán rebajarse hasta igualarse con las señaladas para el medio rural, cuando todas las habitaciones de la vivienda den a espacios exteriores y las condiciones de habitabilidad sean óptimas en razón de la buena disposición de las edificaciones y la racional distribución de la vivienda. A estos efectos, se entiende por espacio exterior todo aquel que proporcione a una fachada luces rectas normales cuya dimensión sea igual que la altura de la edificación.

Podrán considerarse a estos efectos aquellas habitaciones que, aun recibiendo luz directa oblicua sus huecos, den a patios exteriores o a retranqueos de fachada, siempre que las dimensiones de éstos cumplan la condición que el fondo sea como máximo, igual al ancho.

En medida de altura de planta baja se hará desde el nivel de la acera al plano de cielorraso.

6.º Se autorizan las viviendas en planta de abuhardillada, siempre que el paramento vertical sea por lo menos de 1.20 metros de altura. La superficie horizontal de techos no será inferior a la mitad de su planta y cumplirá en su altura.

ORDENANZA 11.

Dimensiones de los patios interiores

En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo L el lado menor en metros y S la superficie en metros cuadrados.

	L. mínimo	S. mínima
Una planta	3 m.	10 m²
Dos plantas	4 m.	16 m²
Tres plantas	5 m.	30 m²
Cuatro plantas	6 m.	40 m²
Cinco plantas	7 m.	50 m²

Los patinillos o chimeneas de ventilación necesitarán especial autorización, que sólo se concederá en casos muy justificados.

Las Ordenanzas comarcales establecerán normas especiales en aquellos casos en que el clima lo aconseje.

ORDENANZA 12.

Orientaciones

Salvo casos especiales, debidamente justificados se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el Sur o hacia la más favorable de la localidad y de los terrenos de que se trate; el mayor número de dormitorios deberá orientarse hacia los cuadrantes del Sur y del Este.

Las Ordenanzas comarcales establecerán determinaciones más precisas, según las circunstancias que en cada zona concurren.

ORDENANZA 13.

Superficies de ventilación

La superficie real de ventilación de todas las habitaciones de la vivienda no será inferior a un decimo de la superficie de su planta.

ORDENANZA 14.

Superficies mínimas de las habitaciones

En toda vivienda habrá un cuarto capaz para hacer la vida familiar, que si es único, sea la cocina o el comedor, se ajustará a las siguientes superficies mínimas:

En viviendas de cinco a ocho personas = 18 m²

En viviendas hasta de cuatro personas = 16 m²

En viviendas tipo de tercera categoría podría reducirse esta superficie a 14 metros cuadrados, cuando la disposición de las edificaciones y la distribución de la vivienda satisfagan condiciones óptimas de habitabilidad.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá, como mínimo, 4 m² si cuenta con fregadero, y si lo tiene aparte, 4 m².

En el medio rural, si la cocina es de carbón, puede componerse el arranque de la escalera con la cocina; en ese caso, la planta mínima, si se trata de cocina-estancia (incluido el tramo de escalera), será de 16 m².

En caso de cocina de campana y hogar de leña, no se autorizará la inclusión de la escalera en la planta de la cocina.

La superficie mínima para dormitorios será de 8 m².

La superficie mínima para retretes será de 1 m². Si está unido a los servicios de aseo, la superficie se justificará con la distribución de los aparatos.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

ORDENANZA 15.

Retretes y aseos

El sistema será siempre de cierre hidráulico donde haya dotación de agua.

Hasta 1,4 metros de altura deberá ser chapado de azulejo o con otro revestimiento impermeable.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

En el medio rural que no tenga dotación de agua, y cuando no haya corral, se irá al retrete de tierra.

La tierra será según la comarca:

Carbón vegetal en polvo, tierra vegetal calcinada o arcilla seca con agregado humificante, como cascarrilla de arroz, salvado, etc., con el añadido, según los casos, de cal o alguna sal desinfectante o desodorante.

Puede combinarse el retrete de tierra con un sistema de volquete-vertedero sobre el estercolero del corral. En este caso tendrá siempre tapa, y se compondrá, a ser posible, fuera del núcleo interior de la vivienda.

Por último, se autoriza a componer dentro de la misma cuadra el retrete, dándole entrada independiente.

Los aseos deberán estar revestidos lo mismo que los retretes.

ORDENANZA 16.

Escaleras

Anchura mínima con baranda libre, 0,80 metros.

Anchura mínima entre muros, 1 metro.

Anchura mínima de la huella sin contar su vuelo sobre la tabica, 27 centímetros.

Altura máxima de la tabica, 19 centímetros.

Número máximo de peldaños o alturas en cada tipo, 15 centímetros.

Longitud mínima de meseta, 0,90 metros.

Longitud mínima de la acometida libre de la escalera, 1,20 metros.

Altura mínima del barandal, 0,80 metros.

Luz máxima entre barrotes, 0,15 metros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo en que el desarrollo medio sea menor de un metro, las mesetas, partidas, y las escaleras, compensadas.

CUARTA PARTE.—NORMAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA 17.

Disposición de edificaciones

La disposición de edificaciones se ajustará a las normas urbanísticas provin-

ciales y comarcales, si las hubiere, a las condiciones establecidas en los planes generales y parciales de Ordenación urbana que las afecten y a las Ordenanzas Municipales de la edificación de cada localidad.

En defecto de los planes y reglamentos señalados, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1.^a En el interior de los cascos urbanos se mantendrán las características generales de la edificación existentes, en cuanto a volumen y ambiente estético, con el objeto de incorporarse armónicamente al conjunto, cuidando, en cambio de mejorar las condiciones higiénicas para disminuir la densidad de los barrios viejos de edificación fuertemente concentrada.

2.^a En los núcleos de nueva creación los bloques de edificación serán necesariamente de dos crujías y se dispondrán en forma de que todas las viviendas, y en el mayor porcentaje posible todas las habitaciones, gocen de luces rectas y amplias, vistas amables y soleamiento suficiente.

Cualquier tipo de ordenación es aceptable siempre que se adapte a las condiciones locales, suponga una solución funcional adecuada de la vivienda y de su agrupación, y dé lugar a un ambiente sano y agradable.

La agrupación de edificios se hará teniendo en cuenta, no solamente el ambiente de calles y espacios interiores, sino también el aspecto que el conjunto ha de ofrecer desde las avenidas o calles de acceso, vías de circulación y puntos especiales de vistas panorámicas.

Para las construcciones que se proyecten en lugar próximo a carreteras se tendrá en cuenta lo preceptuado en la Ley de 7 de abril de 1952.

ORDENANZA 18.

Utilización del terreno

La separación entre bloques paralelos no será nunca menor que la altura de su edificación.

El índice de utilización del terreno para edificación de bloques de viviendas oscilará normalmente entre 3 y 6 metros cúbicos de edificación por metro cuadrado de terreno, incluyendo la superficie destinada a vías y espacios libres. Al margen de estos límites deberán tenerse muy presentes las circunstancias económicas: para demostrar la baratura del terreno y de su urbanización que pueda permitir una menor densidad, o para justificar en su costo elevado la mayor necesidad de utilización.

Los índices de utilización del terreno señalados disminuirán a medida que las unidades urbanas sean mayores y requieran una mayor proporción de espacios libres.

ORDENANZA 19.

Servicios sociales

La agrupación de edificios en número considerable que dé lugar a núcleo de viviendas importante, obligará a prever todos los servicios generales propios de la vida social, dentro de la escala apropiada a la dimensión de la unidad urbana resultante. Tales servicios son, entre otros: Iglesia, escuelas, lugares de reunión, comercio, mercado, espectáculos, artesanía, parques y jardines, campos deportivos.

Los programas de estos servicios se estimarán en relación con las necesidades de los nuevos núcleos, con las previsibles en el futuro, y con las necesidades y disponibilidades de los núcleos vecinos existentes. En el caso en que el programa de viviendas no pueda ir acompañado de todos los servicios sociales inherentes, se procederá a la previsión y reserva de los terrenos necesarios.

ORDENANZA 20.

Superficies y perfiles de calles

La superficie de calles será la mínima posible, por razones de economía, y podrán disponerse en circunstancias propias senderos para el acceso a las viviendas.

Los senderos de viviendas tendrán un ancho mínimo de tres metros, de los que 1,10 metros serán pavimentados.

Las demás calles cumplirán las Ordenanzas Municipales y allí donde no las hubiese, los siguientes mínimos:

Calle de una circulación con uno o ambos sentidos de recorrido, seis metros, de los que tres son calzada. Cada 100 metros, como mínimo, un apartadero o estacionamiento.

Calle de dos circulaciones, 8,50 metros, de los que 5,50 son de calzada, y dos aceras de 1,50 metros.

Para tres y más circulaciones se considerará cada una de ellas de 2,50 metros, y se agregará a cada lado de la calzada 1,50 metros de acera.

Las Ordenanzas comarcales podrán modificar las anchuras señaladas.

Si la separación de bloques da lugar a perfiles transversales mayores que los necesarios para la circulación, se ampliarán las aceras disponiendo espacios para arbolado o jardinería.

En calzadas hasta de tres circulaciones se admite el perfil cóncavo, siempre que el arroyo tenga, por lo menos, una pavimentación de macadas asfálticas de riego profundo. En caso de perfil cóncavo bastará señalar el borde de la acera sin acusarla por diferencia de nivel.

Las Ordenanzas comarcales podrán modificar las anchuras señaladas.

ORDENANZA 21.

Servicios de la calle: pavimentación, arbolado, alumbrado y canalizaciones

Las pavimentaciones admitidas son: macadam con riego superficial, macadam con riego profundo, continuos de hormigón blindado, asfalto, adoquinado con piedras naturales sentadas en el firme de hormigón, enlosado de igual procedimiento, adoquinado de bloques aglomerados asfálticos.

El entarugado se admite previa consulta en cada caso. Cualquier otro procedimiento habrá de ser consultado.

El empedrado de cuña y el firme de tierra sin riego quedan prohibidos.

Los bordillos serán de piedras naturales o artificiales o de hormigón.

El ancho mínimo de la pavimentación de cada acera será de un metro.

Las pavimentaciones admitidas en aceros urbanos son: enlosado de piedras naturales o artificiales embaldosado con baldosas hidráulicas o cerámica, ladrillo o sardinel, ladrillo plano sobre firme de hormigón, continuos de hormigón o asfalto. Cualquier otro sistema ha de ser consultado.

En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño irá formado por piedras naturales o artificiales, hormigón en masa o ladrillo o sardinel. Nunca tendrán altura superior a 14 centímetros ni huella menor de 0,40 metros.

Los imbornales en los bordillos o los sumideros en los arroyos irán provistos de cámara o cuba guarda-arenas y de sifón y tapa de registro.

Se arbolarán todas las calles que por su anchura lo consientan.

A los árboles se les dejará un alcorque mínimo de 75 centímetros de diámetro.

El alumbrado estará previsto en el proyecto, y todas las canalizaciones y servicios serán revisables y fácilmente reparables.

ORDENANZA 22.

Campamentos de trabajadores estacionales

Albergarán el exceso de trabajadores que no viven de asiento en las proximidades de la explotación correspondiente, con ocasión de las grandes faenas estacionales.

Tendrán las siguientes características:

1.º Alojrán a los trabajadores solteros, con absoluta separación de sexo, en barracones distintos.

2.º La cubicación mínima individual en estos dormitorios será de 10 metros cúbicos y la superficie de ventilación mínima de 1/10 de la superficie de fachada convenientemente distribuida.

3.º Los servicios de retrete estarán previstos a base de uno por cada quince trabajadores.

4.º Los trabajadores casados tendrán asegurada la vida conyugal independiente si ambos cónyuges trabajasen en la misma explotación.

5.º En cada Compañía o barracón habrá el servicio de lavabos correspondiente. Como dependencias o servicios de campamentos habrá:

1.ª Un local de reunión en el que en caso de mal tiempo pueda decirse la misa de campaña y sirva para comedor o sala de fiestas o asambleas.

2.ª Un servicio de duchas en proporción de una por cada quince trabajadores.

3.ª Un botiquín-dispensario.

4.ª Un economato.

5.ª El sistema de captación de agua o el depósito necesario para asegurar el suministro en el campamento.

6.ª En caso de que los elementos de la construcción sean combustibles, los servicios de extinción de incendios de mayor urgencia.

QUINTA PARTE. — NORMAS CONSTRUCTIVAS

ORDENANZA PRIMERA

Cimientos

La anchura de la superficie de cimentación será la correspondiente a la carga que el firme tolere.

Se admiten todos los sistemas de cimentación, siempre que económicamente no graven con exceso el presupuesto.

ORDENANZA 2.ª

Muros

Los espesores de muros responderán a los cálculos correspondientes a su estabilidad y aislamiento.

Tapial.—Se acepta como bueno el tapial en toda la zona en que actualmente se usa, con las siguientes condiciones:

1.ª Sentará sobre un zócalo de fábrica de una altura sobre la acera no menor de 20 centímetros.

2.ª Llevará siempre una acera de protección alrededor del edificio.

3.ª Será, por lo menos, calicatrado, llevando los postigos una protección conveniente, que puede ser de chapa, cerámica o teja, cartón impregnado, fibrocemento, etc.

4.ª Los recercados de huecos y verdugadas de asiento de armaduras serán de fábrica de ladrillo o de hormigón.

Adobe.—Se ajustarán a las mismas condiciones que los de tapial.

Bloques.—Están permitidos todos los sistemas de construcción por bloques, siempre que éstos reúnan las condiciones de la ordenanza correspondiente.

Hasta que no publique el Instituto sus ordenanzas de materiales, se consultará en cada caso.

Mampostería.—Se prohíbe en las viviendas y en alojamientos de ganado la mampostería sentada en seco, sin revestir.

En ambos casos, los paramentos inte-

riores irán guarnecidos y los exteriores, por lo menos, rejuntados, con un mortero hidráulico que puede ser el de cal y arena, 1:2 con 50 kilogramos de cemento por metro cúbico, salvo que las condiciones locales exigiessen otras precauciones.

Las entregas de los elementos de madera irán dadas de mano con una lechada de yeso.

El coronamiento de muros y asiento de armaduras irá bien enrasado, o con piedra labrada, o con fábrica de ladrillo, o se correrá una cinta de hormigón de altura no menor de 15 centímetros.

Ladrillo.—Se autoriza siempre la construcción de ladrillo.

Las medianerías que no soportan cargas ni entrega de elementos de madera serán como mínimo de media asta.

Hormigones.—Se autorizan los muros de carga de hormigón en masa, o armado, bien sea de arcilla, cal, cal y cemento o cemento.

Entramados.—Los muros entramados de madera o acero se autorizan con cuajado de fábrica o con cuajados o revestimiento de cualquiera de las placas ligeras que autorice el Instituto Nacional de la Vivienda.

No se emplearán como placas de revestimiento sin protección las que sean combustibles o de material poco resistente. La protección consistirá, cuando menos, en un enfoscado hidráulico de dos centímetros de espesor para el exterior, y si fueran de material muy deleznable, de un chapado de panderete o placas de fibrocemento adheridas con mortero.

En todo caso, asegurarán el aislamiento térmico que señala la norma correspondiente.

Los cuajados de cañas y barros, trenzado de varas y arcilla, escoria, turba y otros de empleo local, tendrán que ser aprobados en cada caso por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZA 3.ª

Forjados y bóvedas

Se distinguen los de madera, escuadra o en rollo (siendo obligatorio en este último caso, el cielo raso, aun en viviendas unifamiliares), los forjados planos armados y las bóvedas tabicadas atrintadas de simple o doble curvatura.

Se autoriza cualquier clase de forjado, siendo en su cálculo responsable el Arquitecto autor del proyecto.

El consumo máximo de hierro por metro cuadrado de forjado útil en forjados planos será siempre inferior a los cuatro kilogramos en luces hasta de 4.20 metros, quedando prohibidas las mayores de 4.50 metros.

La altura máxima del forjado será de 15 centímetros, y el peso máximo, de 200 kilogramos por metro cuadrado.

En pisos abovedados el consumo máximo por m² será de 3 kilogramos. No se admitirán bóvedas de simple curvatura en luces mayores de 4 m. ni de doble curvatura cubriendo más de 18 m².

ORDENANZA 4.ª

Cubiertas

Las construcciones de madera o con materiales de cubrición combustibles se ajustarán a la ordenanza y prevención de incendios y sólo se admitirán en casos especiales, previa consulta.

Las armaduras de par e hilera no se admitirán más que previa consulta y en la imposibilidad de otra solución.

Las metálicas y las de hormigón o cerámica armada acompañarán en el proyecto su cálculo resistente.

Los materiales de cubrición serán:

Teja (plana o curva), pizarra, fibrocemento y cartón impregnado, siempre que estos materiales reúnan suficientes condiciones.

Quedan terminantemente prohibidas las chapas onduladas metálicas, y cualquier otro material de cubrición no autorizado necesitará previa consulta.

ORDENANZA 5.ª

Subidas de humos

Materiales autorizados:

Pelastro de espesor no inferior a un milímetro.

Chapa galvanizada, 8 décimas.

Ladrillos huecos apilastrados, dando un interior circular.

Tubería de barro cocido, cogida con yeso o cemento.

Tubería de gres

Tubería de fibrocemento.

Tubería de fundición.

Altura, un metro por encima del caballete. Si es azotea, dos metros por encima de la azotea.

Para atravesar forjados de madera o faldones de las cubiertas, se embrochará la viguera y tendrá un aislamiento de fábrica de medio pie, como mínimo.

En caso de cubiertas de materiales combustibles, llevarán protección, contra holines, las chimeneas, en forma de una manga de tela metálica de paso de malla de dos milímetros.

ORDENANZA 6.ª

Protección contra incendios.
Construcción

Se prohíben en las viviendas de renta limitada las cubiertas de bálago o paja, en los locales de habitación o en aquellas dependencias agrícolas que, como establos y cuadras, requieren la visita nocturna.

Se evitará la cubrición con materiales combustibles aun de los edificios no comprendidos en el párrafo anterior, siempre que se encuentren bajo el radio de acción de una chimenea próxima.

Las subidas de humos cumplirán lo prescrito en su correspondiente Ordenanza. Las medianerías de casa en línea serán de media asta, como mínimo, a su equivalente en la fábrica usada.

No habrá cabezas de maderos pasantes en las medianerías, ni en forjados horizontales ni en orreas de cubiertas. Ni se tocarán dos maderos de distintas casas, sino que habrá siempre una protección de fábrica no menor de media asta o su equivalente.

Las cocinas de carbón no tendrán nunca sus partes metálicas en contacto con la madera.

Las chimeneas de calefacción, glorias y cocinas de leña tendrán trashogar de fábrica.

Si la estructura es entramada de madera, no habrá ningún elemento sustentante en las proximidades del hogar que no lleve una protección de fábrica de un asta, cuando menos.

Es insuficiente la protección que a los elementos de madera ofrece un trashogar de hierro. En caso de ser de chapa continua, de espesor mayor de cinco milímetros, puede bastar una protección bien fabricada de media asta.

En cocinas de leña o campanas de humo de cualquier otra naturaleza, ninguna viga de madera pasará o descubrirá su cabeza al interior de la campana, a cualquier altura.

Los hilos conductores de fluido irán siempre bajo tubo. Las restantes precauciones eléctricas serán las usuales.

Los cables de descenso del pararrayos, si lo hubiera, no irán sujetos a elementos de madera.

Con las tuberías de gas que crucen muros de carga o huertos plantados de árboles, se tomarán las precauciones necesarias.

SEXTA PARTE.—NORMAS SANITARIAS

ORDENANZA PRIMERA

Programa sanitario

Todas las viviendas del segundo grupo instalarán, cuando menos, retrete con cierre hidráulico, lavabo y ducha. Queda exceptuada la obligación del retrete hidráulico para los pueblos con dotación de agua inferior a veinticinco litros por habitante y día, que se regirán por la Ordenanza correspondiente.

Aun en el caso de carecer de distribución doméstica de agua, deberá quedar prevista en la construcción la necesaria habitación para el establecimiento de los servicios sanitarios, en su día.

En las viviendas de segunda categoría será preceptiva la instalación también de agua caliente.

ORDENANZA 2.ª

Saneamiento de aguas fecales.
Medio urbano

Todos los retretes, lavabos y fregaderos serán provistos de su cierre hidráulico correspondiente.

Los tubos de ventilación de los sifones de los diversos aparatos y del sifón terminal se prolongarán dos metros por encima de la cubierta.

Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro, los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

Los tubos verticales de desagüe no serán nunca de diámetro mayor de diez centímetros en casas hasta de cuatro plantas, a no ser que sirvan más de dos retretes por planta.

Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, cumpliendo las normas del Instituto Nacional de la Vivienda para el material correspondiente. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura.

ORDENANZA 3.ª

Saneamiento de aguas fecales.
Medio rural

En caso de evacuación seca doméstica (sin corral), la barriada organizará, bajo la inspección municipal, la evacuación de las cubas fecales al estercolero municipal o al lugar que, en su defecto, el Vecedor de barriada autorice.

En caso de evacuación h. meda. se distinguen tres casos.

1.ª Evacuación a un sumidero o emisión distante sin depuración.

2.ª Riego de huertas.

3.ª Emisión próxima con depuración previa.

En el primer caso se seguirá la norma urbana.

En el segundo caso, queda terminantemente prohibido el riego de hortalizas o frutos bajos que se puedan comer crudos. Se autoriza el riego de árboles, incluso frutales de cáscara no comestible, como la nuez. Pueden regarse también cereales y otras semillas que no se destinen al pienso de engorde.

El tercer caso se exigirá: Primero.—cuando se hayan de regar huertos sin limitación de explotación Segundo.—Cuando hayan de verterse las aguas en un cauce descubierto cuyo caudal sea menor de 7 16.000 litros diarios, siendo n el número de habitantes que usan el emisario.

El caso de campos filtrantes es una variante del segundo caso. Los campos se elegirán en terreno vermo. y lo bastante alejados de la zona de vivienda, para que no ofenda o perjudique su mal olor a los vecinos.

ORDENANZA 4.ª

Saneamiento de aguas pluviales.
Medio urbano

Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior, o en plásticos autorizados, siempre que cumplan los requisitos de las normas del I. N. V. correspondientes.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales y sumideros en las azoteas irán siempre protegidos con rejillas suficientes y camaras de arena.

Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos, un colectivo común.

Las casas que recojan sus aguas en un aljibe dispondrán de un depósito derivador de seguridad que garantice que las primeras aguas caídas no son recogidas por el aljibe.

No se autorizarán lima-hoyas horizontales en las cubiertas ni el canalón por detrás del parapeto.

ORDENANZA 5.ª

Saneamiento de aguas pluviales.
Medio rural

Las aguas pluviales pueden recogerse en bajantes que vayan a cualquier desagüe o despedirse por gárgolas, o dejar la natural caída de los goterones del tejado.

En este último caso, el alero no volará menos de 40 centímetros en casas de una planta y 60 en casas de dos plantas.

Todo el perímetro de la casa estará protegido por una acera de 0.60 metros de anchura mínima, en caso de recoger las aguas de los faldones en distintos puntos del canalón, y no menor de 1.10 metros en caso de verter libremente el agua por los canales de la teja.

Esta acera tendrá una pendiente mínima de un 2 por 100, y sus materiales pueden ser:

Baldosas pétreas, baldosas cerámicas o hidráulicas sobre firme de hormigón, hormigón blindado, continuos de hormigón liso, bloques de asfalto y caliza, continuos de asfalto adoquinado, empedrado, ladrillo o sardinel, o cualquier otro pavimento suficiente, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, para asegurar la necesaria impermeabilidad.

ORDENANZA 6.ª

Saneamiento.—Fosas sépticas

Las fosas sépticas se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de tres días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de aguas no se variarán las dimensiones calculadas para que prolongándose la permanencia, haya una compensación. Con dotaciones de aguas que no permitan un mínimo de 15 litros por habitantes al día, destinados a la fosa séptica, se irá a la evacuación seca, destinando el agua a los restantes usos.

Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro (que puede ser único para toda la barriada, aunque las fosas sean varias) estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follaje perenne, romero, mirto, laurel, etcétera.

El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se puede alejar suficientemente de la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente, y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores.

La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero, yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0.60 metros.

ORDENANZA 7.ª

Protección de humos y gases

Hasta tanto que la legislación obligue de manera más eficaz a la no emisión de gases o humos tóxicos o molestos, las barriadas o viviendas aisladas acogidas a los beneficios de la Ley, se protegerán contra ellos de la siguiente manera:

1.ª Cuando se construyan a favor de los vientos reinantes, de modo que éstos pasen por la vivienda o viviendas antes que por la fuente de humos o gases, la distancia mínima será de 200 metros, salvo que el volumen de toxicidad de las nubes producidas o la altura de las chimeneas exigiessen mayores garantías.

2.ª Cuando se construyan en contrario sentido, la distancia de protección será de 500 metros, como mínimo.

3.ª En uno u otro caso se plantará una faja verde cortavientos de coníferas o árboles y arbustos de hoja perenne. La elección de especies y composición de la masa verde será hecha por técnicos competentes, y su anchura eficaz no bajará nunca de veinticinco metros de densidad real de vegetación.

ORDENANZA 8.ª

Aislamiento térmico

Hasta que se dicten las Ordenanzas comarcales, se dividirá España en dos grupos. El primero agrupará las regiones que comprenden la isoterma de $m^{\circ}S$ de 30° o que están por debajo de la de menos de 5° , agrupando el segundo grupo las restantes regiones.

En el primer grupo, los muros tendrán una conductibilidad inferior al 1.4; las cubiertas, cuando no comprendan locales de habitación, una conductibilidad inferior a 1.8, y en caso de ser cubiertas planas o buhardillas habitables, inferior a 1.4.

En el segundo grupo, los aislamientos de muros y cubiertas serán, respectivamente, los que garanticen conductibilidades máximas de 1.8 y 2.5 (local \times t.º metro cuadrado por hora).

Esto se conseguirá, en los muros, por los espesores suficientes, y en las cubiertas, por la elección de material de cubrición y elementos aislantes.

ORDENANZAS DE CLIMA BENIGNO

Se entiende por clima benigno, a los efectos de esta Ordenanza, el de aquellas zonas en que se pueda garantizar la posibilidad de trabajo o estancia al aire libre, al menos en trescientos días al año, y en que las diferencias térmicas máximas diarias, a la sombra, no excedan de ocho grados.

Las viviendas en bloque en estos climas cumplirán las mismas exigencias superficiales de las demás zonas, en tanto que en las viviendas unifamiliares se autoriza reducir la superficie de la estancia a la indispensable para alojar los muebles y poder comer a cubierto en caso de lluvia, siempre que esté inmediatamente unida a un espacio descubierto—patio anterior o posterior—cercado y propiedad de la casa, donde se pueda realizar la vida de trabajo y reunión familiar. En cualquier caso, les son de aplicación los coeficien-

tes de conductibilidad de la Ordenanza de aislamiento térmico, pudiendo llegar a valer, en los muros exteriores, 2,5, y en las cubiertas, 3 (local x t.^o x metro cuadrado por hora).

La superficie descubierta correspondiente a la fachada de la estancia, no será en estos casos nunca inferior a los veinte metros cuadrados.

Quedan incluidas en las Ordenanzas de clima benigno todas las localidades de los archipiélagos balear y canario, así como la zona litoral de las provincias de Huelva y Cádiz y las del Mediterráneo hasta la provincia de Castellón, inclusive, exceptuando de todas estas provincias las partes altas de Sierra.

Cualquier otra localidad que pretenda ser incluida en estas Ordenanzas de tolerancia, deberá justificar su inclusión aportando los datos necesarios.

SÉPTIMA PARTE. — NORMAS DE ECONOMÍA Y NORMALIZACIÓN

Los constructores de viviendas de renta limitada del segundo grupo, han de colaborar al esfuerzo económico necesario para hacer posible el Plan Nacional, a cuyo fin tendrán en cuenta las siguientes instrucciones:

No se protegerán viviendas que comprendan superficies superiores a 18,15 y 13 metros cuadrados por cama, en primera, segunda y tercera categoría, respectivamente; incluyendo en todos los casos la parte alcuota de escalera.

El coeficiente de aprovechamiento será igual o mayor del 75 por 100 para la vivienda tipo.

El peso del forjado, incluido el pavimento, no excederá de los 200 kilogramos en primera y segunda categoría, ni de los 160 kilogramos en tercera. De esta condición se excluyen aquellos forjados que no consumen hierro o lo consumen en cantidad inferior a dos kilogramos por metro cuadrado.

Todas las puertas interiores de habitaciones de vivir y dormir, tendrán las medidas que se establezcan en los tipos aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda en los concursos de normalización.

En todas las viviendas de segunda y tercera categoría del segundo grupo, se sustituirá la bañera por el medio baño o plato de ducha.

El consumo máximo de materiales autorizado es el siguiente:

Para estructura.—En el primer grupo y primera categoría del segundo, un máximo de siete kilogramos por metro cuadrado para edificios de cuatro o más plantas; de seis kilogramos por metro cuadrado, para las de segunda categoría; de cinco kilogramos y medio, para las de tercera. En edificios de menos de cuatro plantas, se limitará a seis kilogramos, también, el máximo consumo para las viviendas del primer grupo y primera categoría del segundo.

Cemento (Incluso el necesario para baldosas y piezas de piedra artificial).—Viviendas del primer grupo y primera categoría del segundo, hasta 240 kilogramos por metro cuadrado y planta; viviendas de segunda categoría, hasta 240 kilogramos, y viviendas de tercera categoría, hasta 200 kilogramos.

Otros materiales.—Los materiales férricos de fundición y herrajes de seguridad y de coigar en la carpintería, así como las distintas partidas de cobre, cinc, plomo, etc., serán precisamente los que arrojen las mediciones.

Elementos tipificados.—Los constructores de viviendas del primer grupo no están obligados a emplear los materiales tipificados por el Instituto. Si lo están, en cambio, con toda generalidad los del segundo grupo, entendiéndose la obligación por aceptar y adquirir los elementos tipificados que vayan apareciendo en el mercado con autorización del I. N. V.,

o bien el empleo de otros análogos en calidad y de precio no superior al del elemento tipificado.

Los elementos de carpintería exterior, en madera o metálicos, cuando los hubiere tipificados, serán obligatoriamente empleados en la siguiente proporción:

Hasta un 40 por 100 de la superficie de los huecos, en viviendas de primera categoría; hasta un 60 por 100, en las de segunda, y hasta un 80 por 100, en las de tercera.

MINISTERIOS DE TRABAJO E INDUSTRIA Y SECRETARÍA GENERAL DEL MOVIMIENTO

ORDEN conjunta de los citados Departamentos de 12 de julio de 1955 por la que se dan normas para el cumplimiento del Decreto de 1 de julio pasado, sobre desarrollo del Plan de construcción de viviendas de rentas limitadas, en Madrid.

1.^o Sr.: El Decreto de primero de julio de 1955 sobre desarrollo de un Plan de construcción de viviendas de renta limitada en Madrid, destinadas a la clase media trabajadora, faculta a los Departamentos ministeriales de quienes dependen los diferentes Organismos públicos que en sus respectivas esferas participan en la resolución del problema, a dictar las disposiciones que se estimen precisas para su debida ejecución y cumplimiento.

En uso de esta autorización, los Ministerios de Trabajo, Industria y Secretaría General del Movimiento se han servido disponer lo siguiente:

1.^o Se considerarán afectadas por la obligación establecida en el artículo segundo del Decreto de 1 de julio de 1955 todas las Empresas individuales o colectivas de carácter industrial, agrícola y mercantil, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorro actualmente establecidas o que en lo sucesivo se establezcan, que ejerzan sus actividades en Madrid y su término municipal aunque su sede social radique fuera de él, que tengan, en primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, cincuenta o más productores fijos, según la plantilla base a efectos de cotización por Seguros Sociales.

2.^o El número de viviendas que cada Empresa viene obligada a construir, como cupo mínimo, será el necesario para proporcionar alojamiento familiar al veinte por ciento de su plantilla de productores.

Cuando la Empresa tuviere más de un centro de trabajo, se computará, a estos efectos, el número total de productores de los diferentes centros de trabajo que radiquen dentro del término municipal de Madrid.

Para la determinación del cupo mínimo de viviendas de obligada construcción, se computarán aquellas que ya tuviere construidas la Empresa con sujeción a la Ley de 17 de julio de 1946.

El Instituto Nacional de la Vivienda, con la colaboración de la Delegación Nacional de Sindicatos, y con el fin de adaptar a las normas del Decreto de primero de julio de 1955 y a las de la presente disposición lo establecido en la Ley de 17 de julio de 1946, procederá a revisar las instalaciones de nuevas fábricas, talleres o explotaciones de cualquier índole, con carácter de permanencia, y las ampliaciones industriales que hubieran tenido lugar a partir de la entrada en vigor del

citado texto legal, a los efectos del señalamiento de la obligación de construir viviendas que corresponda a las Empresas.

3.^o La formación del censo de Empresas y del número de viviendas de obligatoria construcción corresponderá a la Delegación Nacional de Sindicatos, por conducto de la Central Nacional Sindicalista Provincial y a través de sus Juntas Sociales y Económicas. Este censo deberá estar terminado el día primero de noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco.

4.^o La construcción de las viviendas deberá ser iniciada por las Empresas el día primero de febrero de mil novecientos cincuenta y seis, y habrán de quedar terminadas en el primer año un número de viviendas no inferior al cuatro por ciento del cupo mínimo que les corresponda.

5.^o Las viviendas a construir por las Empresas habrán de ser de las de segunda y tercera categorías del grupo segundo a que se refiere el artículo segundo de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, sobre protección de «viviendas de renta limitada», con arreglo a las características que para dichas categorías se fijan en el Reglamento para la aplicación de dicha Ley y en las correspondientes Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda.

6.^o El Instituto Nacional de la Vivienda concederá a las Empresas un anticipo sin interés, equivalente al cincuenta por ciento del presupuesto de las viviendas, incluido el valor del terreno, reintegrable en cincuenta años, y con la garantía de hipoteca, en las condiciones establecidas en los artículos quince y dieciséis de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Cuando las Empresas no dispongan de terrenos adecuados para la construcción de las viviendas, se facilitarán aquéllos, debidamente urbanizados, por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid, por cuenta de dicha Empresa y con arreglo a las condiciones estipuladas por ambas partes.

7.^o Las Empresas que soliciten del Instituto Nacional de la Vivienda anticipo sin interés y que manifiesten previamente que no desean recibir el importe de este auxilio económico hasta que por el Instituto se acuerde la calificación de las casas, podrá concedérseles una ampliación del anticipo, sobre la cantidad otorgada al aprobarse el proyecto, equivalente al cinco por ciento del presupuesto de construcción de las viviendas, con exclusión del valor del suelo.

8.^o Las Empresas podrán realizar las obras de construcción de las viviendas por sí o en unión de otras, bien por intermedio de la Obra Sindical del Hogar, o de Sociedades Inmobiliarias que con esta finalidad pudieran constituirse, y que gozarán de las exenciones y beneficios tributarios que concede a esta clase de Sociedades la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Aquellas Empresas que en el plazo de cinco meses contados desde la publicación de esta Orden, no declaren expresamente ante el Instituto Nacional de la Vivienda cuál de las modalidades anteriores utilizará para la ejecución de las obras, se entenderá que optan por el que se encargue de la construcción de las viviendas la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura, que asumirá la obligación de ejecutar los trabajos en la forma y condiciones que se señalen por el Instituto Nacional de la Vivienda.

9.^o Las inversiones hechas por las Empresas en la construcción de viviendas destinadas a su personal serán compu-

tes de conductibilidad de la Ordenanza de aislamiento térmico, pudiendo llegar a valer, en los muros exteriores, 2,5, y en las cubiertas, 3 (local x t.^o x metro cuadrado por hora).

La superficie descubierta correspondiente a la fachada de la estancia, no será en estos casos nunca inferior a los veinte metros cuadrados.

Quedan incluidas en las Ordenanzas de clima benigno todas las localidades de los archipiélagos balear y canario, así como la zona litoral de las provincias de Huelva y Cádiz y las del Mediterráneo hasta la provincia de Castellón, inclusive, exceptuando de todas estas provincias las partes altas de Sierra.

Cualquier otra localidad que pretenda ser incluida en estas Ordenanzas de tolerancia, deberá justificar su inclusión aportando los datos necesarios.

SÉPTIMA PARTE. — NORMAS DE ECONOMÍA Y NORMALIZACIÓN

Los constructores de viviendas de renta limitada del segundo grupo, han de colaborar al esfuerzo económico necesario para hacer posible el Plan Nacional, a cuyo fin tendrán en cuenta las siguientes instrucciones:

No se protegerán viviendas que comprendan superficies superiores a 18,15 y 13 metros cuadrados por cama, en primera, segunda y tercera categoría, respectivamente; incluyendo en todos los casos la parte alcuota de escalera.

El coeficiente de aprovechamiento será igual o mayor del 75 por 100 para la vivienda tipo.

El peso del forjado, incluido el pavimento, no excederá de los 200 kilogramos en primera y segunda categoría, ni de los 160 kilogramos en tercera. De esta condición se excluyen aquellos forjados que no consumen hierro o lo consumen en cantidad inferior a dos kilogramos por metro cuadrado.

Todas las puertas interiores de habitaciones de vivir y dormir, tendrán las medidas que se establezcan en los tipos aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda en los concursos de normalización.

En todas las viviendas de segunda y tercera categoría del segundo grupo, se sustituirá la bañera por el medio baño o plato de ducha.

El consumo máximo de materiales autorizado es el siguiente:

Para estructura.—En el primer grupo y primera categoría del segundo, un máximo de siete kilogramos por metro cuadrado para edificios de cuatro o más plantas; de seis kilogramos por metro cuadrado, para las de segunda categoría; de cinco kilogramos y medio, para las de tercera. En edificios de menos de cuatro plantas, se limitará a seis kilogramos, también, el máximo consumo para las viviendas del primer grupo y primera categoría del segundo.

Cemento (Incluso el necesario para baldosas y piezas de piedra artificial).—Viviendas del primer grupo y primera categoría del segundo, hasta 240 kilogramos por metro cuadrado y planta; viviendas de segunda categoría, hasta 240 kilogramos, y viviendas de tercera categoría, hasta 200 kilogramos.

Otros materiales.—Los materiales férricos de fundición y herrajes de seguridad y de coigar en la carpintería, así como las distintas partidas de cobre, cinc, plomo, etc., serán precisamente los que arrojen las mediciones.

Elementos tipificados.—Los constructores de viviendas del primer grupo no están obligados a emplear los materiales tipificados por el Instituto. Si lo están, en cambio, con toda generalidad los del segundo grupo, entendiéndose la obligación por aceptar y adquirir los elementos tipificados que vayan apareciendo en el mercado con autorización del I. N. V.,

o bien el empleo de otros análogos en calidad y de precio no superior al del elemento tipificado.

Los elementos de carpintería exterior, en madera o metálicos, cuando los hubiere tipificados, serán obligatoriamente empleados en la siguiente proporción:

Hasta un 40 por 100 de la superficie de los huecos, en viviendas de primera categoría; hasta un 60 por 100, en las de segunda, y hasta un 80 por 100, en las de tercera.

MINISTERIOS DE TRABAJO E INDUSTRIA Y SECRETARÍA GENERAL DEL MOVIMIENTO

ORDEN conjunta de los citados Departamentos de 12 de julio de 1955 por la que se dan normas para el cumplimiento del Decreto de 1 de julio pasado, sobre desarrollo del Plan de construcción de viviendas de rentas limitadas, en Madrid.

1.^o Sr.: El Decreto de primero de julio de 1955 sobre desarrollo de un Plan de construcción de viviendas de renta limitada en Madrid, destinadas a la clase media trabajadora, faculta a los Departamentos ministeriales de quienes dependen los diferentes Organismos públicos que en sus respectivas esferas participan en la resolución del problema, a dictar las disposiciones que se estimen precisas para su debida ejecución y cumplimiento.

En uso de esta autorización, los Ministerios de Trabajo, Industria y Secretaría General del Movimiento se han servido disponer lo siguiente:

1.^o Se considerarán afectadas por la obligación establecida en el artículo segundo del Decreto de 1 de julio de 1955 todas las Empresas individuales o colectivas de carácter industrial, agrícola y mercantil, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorro actualmente establecidas o que en lo sucesivo se establezcan, que ejerzan sus actividades en Madrid y su término municipal aunque su sede social radique fuera de él, que tengan, en primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, cincuenta o más productores fijos, según la plantilla base a efectos de cotización por Seguros Sociales.

2.^o El número de viviendas que cada Empresa viene obligada a construir, como cupo mínimo, será el necesario para proporcionar alojamiento familiar al veinte por ciento de su plantilla de productores.

Cuando la Empresa tuviere más de un centro de trabajo, se computará, a estos efectos, el número total de productores de los diferentes centros de trabajo que radiquen dentro del término municipal de Madrid.

Para la determinación del cupo mínimo de viviendas de obligada construcción, se computarán aquellas que ya tuviere construidas la Empresa con sujeción a la Ley de 17 de julio de 1946.

El Instituto Nacional de la Vivienda, con la colaboración de la Delegación Nacional de Sindicatos, y con el fin de adaptar a las normas del Decreto de primero de julio de 1955 y a las de la presente disposición lo establecido en la Ley de 17 de julio de 1946, procederá a revisar las instalaciones de nuevas fábricas, talleres o explotaciones de cualquier índole, con carácter de permanencia, y las ampliaciones industriales que hubieran tenido lugar a partir de la entrada en vigor del

citado texto legal, a los efectos del señalamiento de la obligación de construir viviendas que corresponda a las Empresas.

3.^o La formación del censo de Empresas y del número de viviendas de obligatoria construcción corresponderá a la Delegación Nacional de Sindicatos, por conducto de la Central Nacional Sindicalista Provincial y a través de sus Juntas Sociales y Económicas. Este censo deberá estar terminado el día primero de noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco.

4.^o La construcción de las viviendas deberá ser iniciada por las Empresas el día primero de febrero de mil novecientos cincuenta y seis, y habrán de quedar terminadas en el primer año un número de viviendas no inferior al cuatro por ciento del cupo mínimo que les corresponda.

5.^o Las viviendas a construir por las Empresas habrán de ser de las de segunda y tercera categorías del grupo segundo a que se refiere el artículo segundo de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, sobre protección de «viviendas de renta limitada», con arreglo a las características que para dichas categorías se fijan en el Reglamento para la aplicación de dicha Ley y en las correspondientes Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda.

6.^o El Instituto Nacional de la Vivienda concederá a las Empresas un anticipo sin interés, equivalente al cincuenta por ciento del presupuesto de las viviendas, incluido el valor del terreno, reintegrable en cincuenta años, y con la garantía de hipoteca, en las condiciones establecidas en los artículos quince y dieciséis de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Cuando las Empresas no dispongan de terrenos adecuados para la construcción de las viviendas, se facilitarán aquéllos, debidamente urbanizados, por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid, por cuenta de dicha Empresa y con arreglo a las condiciones estipuladas por ambas partes.

7.^o Las Empresas que soliciten del Instituto Nacional de la Vivienda anticipo sin interés y que manifiesten previamente que no desean recibir el importe de este auxilio económico hasta que por el Instituto se acuerde la calificación de las casas, podrá concedérseles una ampliación del anticipo, sobre la cantidad otorgada al aprobarse el proyecto, equivalente al cinco por ciento del presupuesto de construcción de las viviendas, con exclusión del valor del suelo.

8.^o Las Empresas podrán realizar las obras de construcción de las viviendas por sí o en unión de otras, bien por intermedio de la Obra Sindical del Hogar, o de Sociedades Inmobiliarias que con esta finalidad pudieran constituirse, y que gozarán de las exenciones y beneficios tributarios que concede a esta clase de Sociedades la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Aquellas Empresas que en el plazo de cinco meses contados desde la publicación de esta Orden, no declaren expresamente ante el Instituto Nacional de la Vivienda cuál de las modalidades anteriores utilizará para la ejecución de las obras, se entenderá que optan por el que se encargue de la construcción de las viviendas la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura, que asumirá la obligación de ejecutar los trabajos en la forma y condiciones que se señalen por el Instituto Nacional de la Vivienda.

9.^o Las inversiones hechas por las Empresas en la construcción de viviendas destinadas a su personal serán compu-

tables a los efectos de inversión del veinte por ciento de la reserva especial que vienen obligadas a constituir en virtud de la Ley de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y tres, desarrollada por el Decreto de dos de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro.

En los casos de Empresas que hubieran constituido aquel veinte por ciento en papel de Reserva Social, a que se refiere el Decreto de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y siete, el importe de sus inversiones en la construcción de viviendas, le será descontado y devuelto en el plazo de un año, a partir de la calificación definitiva de las viviendas.

10. Las Empresas de censo inferior a cincuenta obreros que voluntariamente deseen construir viviendas destinadas al alojamiento familiar de sus obreros o empleados podrán acogerse a los beneficios que se establecen en el Decreto de primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, tanto en lo que se refiere a la concesión de auxilios económicos directos o indirectos como a la adquisición de los terrenos.

11. Quedan exentos de la obligación impuesta por el artículo segundo del Decreto de primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco los establecimientos a que se refiere el párrafo segundo del artículo cuarto de la Ley de dieciséis de octubre de mil novecientos cuarenta y dos, así como los Centros fabriles del Estado y la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles.

12. Con carácter excepcional, podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de construir viviendas con destino a sus productores o empleados a aquellas Empresas que justifiquen una precaria situación económica que no les permita, sin riesgo de sus actividades, las inversiones precisas para aquellas construcciones. Corresponderá al Ministerio de Trabajo resolver en cada caso, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos, sin que contra el acuerdo denegatorio se dé recurso alguno. La Delegación Nacional de Sindicatos, para emitir su informe, podrá exigir de la Empresa las pruebas que, a su juicio, estime necesarias para el mejor conocimiento de la cuestión, pudiendo también interesar cuantos datos complementarios considere convenientes de los Centros y Organismos del Estado, Provincia o Municipio.

En los casos de cesación de actividades de la Empresa, fundada en crisis laboral o económica, bastará acreditar la incoación del expediente de autorización prevenido en el Decreto de veintiseis de enero de mil novecientos cuarenta y cuatro, para que se acuerde la suspensión del cumplimiento de la obligación de construir las viviendas, resolviéndose en definitiva a la terminación de dicho expediente.

13. Las Empresas industriales y mercantiles de nueva instalación vendrán obligadas a construir viviendas con destino al alojamiento familiar de su personal, para la totalidad de su plantilla fija, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto de veintisiete de mayo de mil novecientos cincuenta y cinco y las disposiciones complementarias que se dicten.

No se autorizará en el futuro por los órganos competentes de los Ministerios de Industria y de Trabajo nuevas instalaciones industriales o mercantiles sin el requisito previo del informe favorable del Instituto Nacional de la Vivienda en relación con el problema de facilitar viviendas para el personal que hubiere de emplear la Empresa interesada.

Este informe favorable será requisito necesario también en los expedientes incoados ante los Departamentos minis-

riales citados para la autorización de ampliaciones industriales existentes.

Lo que digo a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. II. muchos años.
Madrid, 12 de julio de 1955.

GIRON DE VELASCO

PLANELL

FERNANDEZ CUESTA

Ilmos. Sres. Subsecretario de Trabajo, de Industria, Delegado Nacional de Sindicatos y Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

MINISTERIOS DE TRABAJO Y DEL AIRE

ORDEN conjunta de ambos Departamentos de 5 de julio de 1955 por la que se constituye una Mutualidad Laboral de Empresa, con la denominación de «Mutualidad Laboral del Ministerio del Aire», que se regirá por el Decreto de 10 de agosto de 1954, y queda extinguido el «Montepío de Previsión Social del Aire».

Ilmos. Sres.: Vista la propuesta formulada por el Montepío de Previsión Social de Productores Civiles en Establecimientos del Aire, interesando su encuadramiento dentro de la jurisdicción del Servicio de Mutualidades Laborales y su inscripción en el Registro Oficial del Mutualismo Laboral.

Estos Ministerios tienen a bien disponer:

Artículo 1.º Con la denominación de Mutualidad Laboral del Ministerio del Aire se constituye una Mutualidad Laboral de Empresa, que se regirá por el Decreto de 10 de agosto de 1954, Reglamento General del Mutualismo Laboral, de 10 de septiembre del mismo año, y por su propio Estatuto.

Art. 2.º Queda extinguido el Montepío de Previsión Social de Productores Civiles en Establecimientos del Aire. Su activo y pasivo pasará a integrar el patrimonio de la Mutualidad Laboral del Ministerio del Aire.

Art. 3.º La presente Orden surtirá efectos desde la fecha de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

Lo que se comunica a VV. EE. a los efectos oportunos.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.
Madrid, 5 de julio de 1955.

GALLARZA

GIRON

Ilmos. Sres. Subsecretarios de los Ministerios de Trabajo y del Aire.

MINISTERIO DE INDUSTRIA

ORDEN de 25 de junio de 1955 por la que se aprueban corridas de escala en el Cuerpo de Ingenieros de Minas.

Ilmo Sr.: Vacantes en el Cuerpo de Ingenieros de Minas cuatro plazas, una de Inspector general, Presidente de Sección; otra de Ingeniero primero y dos de Ingenieros segundos las que de acuerdo con lo que se dispone en el Reglamento orgánico del mencionado Cuerpo han de proveerse con arreglo a los dos turnos establecidos en el Decreto de 9 de julio de 1935, o sea de ingreso y de reintegro.

En virtud de lo expuesto, Este Ministerio ha tenido a bien disponer se efectúen las correspondientes corridas de escala para cubrir las vacan-

tes antes citadas, nombrándose en las categorías y clases que se indican a los funcionarios que se mencionan:

En la vacante de Ingeniero segundo, producida en 31 de mayo del año en curso, por pase a la situación de excedente voluntario del de dicha categoría don Enrique Pérez y Pérez, y cuya provisión corresponde al reintegro, por no existir ninguno de esta clase que reglamentariamente lo tenga solicitado, conceder el ingreso como Ingeniero segundo, y el sueldo anual de 16.800 pesetas, a don Anselmo Pérez Aracil, número uno de los aspirantes y que reglamentariamente lo tenía pedido sin que por ello sufra alteración alguna el orden de los turnos, y la siguiente vacante corresponderá, por tanto, también al de ingreso.

En la vacante de Ingeniero primero, producida en 2 de junio del año en curso, por pase a la situación de excedente voluntario del de dicha categoría don Román Bono Marín, y cuya provisión corresponde al ingreso, ascender a Ingeniero primero del Cuerpo de Ingenieros de Minas con el haber anual de 20.160 pesetas y antigüedad, a todos los efectos, de 3 del citado mes de junio, a don Guillermo Gortázar y Elío; y conceder el ingreso en el servicio activo del Cuerpo, como Ingeniero segundo y el sueldo anual de 16.800 pesetas, a don José Luis Sobrino Vicente, número uno de los aspirantes y que reglamentariamente lo tenía pedido.

En la vacante de Ingeniero segundo, producida en 2 de junio del corriente año, por pase a la situación de supernumerario del de dicha categoría don Isidro Pinedo Vara, y cuya provisión corresponde al reintegro, por no existir ninguno de esta clase que reglamentariamente lo tenga solicitado, conceder el ingreso como Ingeniero segundo, y el sueldo anual de 16.800 pesetas, a don Manuel Portis Valls número uno de los aspirantes y que reglamentariamente lo tenía solicitado, sin que por ello sufra alteración alguna el orden de los turnos, y la siguiente vacante corresponderá, por tanto, también al de ingreso.

En la vacante de Inspector general, Presidente de Sección, producida en 4 de junio del corriente año, por jubilación del de dicha categoría, don José Contreras Vilches, y cuya provisión corresponde al ingreso, ascender a Inspector general, Presidente de Sección, del Cuerpo de Ingenieros de Minas, con el haber anual de 30.800 pesetas a don José Romero y Ortiz de Villacián; a Inspector general, con el sueldo anual de 27.300 pesetas, a don Francisco Lacasa Moreno; a Ingeniero Jefe de primera clase, con el haber anual de 24.500 pesetas, a don Julio Heredia Loring; a Ingenieros Jefes de segunda clase, con el sueldo anual de 22.400 pesetas a los señores don Roberto Gueza la v de Igual, y don Marcello Jorissen Braecke, y por continuar ambos en la situación de supernumerarios en que se hallaban, a don Carlos Ortí Serrano; y a Ingenieros primeros, con el sueldo anual de 20.160 pesetas, a los señores don José Luis Álvarez Fuyeo y don Tomás Sanchis Blasco, y por continuar ambos en la situación de supernumerario en activo en que se encontraban, a don Jorje Doetsch Sundheim, todos ellos con antigüedad en sus respectivos empleos, a todos los efectos, del día 5 del citado mes de junio, siguiente al de la jubilación del señor Contreras Vilches y conceder el ingreso en el servicio activo del Cuerpo con la categoría de Ingeniero segundo y el haber anual de 16.800 pesetas a don José Caballero de Rodas y Colmeiro número uno de los aspirantes y que reglamentariamente lo tenía solicitado.

Todos los Ingenieros ascendidos en las anteriores corridas de escala ocupan el número uno de la categoría inmediata inferior y percibirán, además del sueldo asignado a su clase, dos mensualidades extraordinarias acumulables al mismo,

I. DISPOSICIONES GENERALES

JEFATURA DEL ESTADO

LEY de 13 de noviembre de 1957 sobre Plan de Urgencia Social de Madrid.

De todas las necesidades que el hombre siente en el agobio de su quehacer diario, ninguna podrá considerar ni más urgente ni más social como ésta de lograr un techo donde guarecer el futuro de su propia familia.

El Régimen que el dieciocho de julio de mil novecientos treinta y seis se alzó contra tantas miserias, tantas injusticias y tantas enfermedades de las almas y de los cuerpos de los españoles, ha puesto su más ambiciosa ilusión en esta batalla de la vivienda, que quiere ganar a costa de cualquier clase de sacrificios, porque sabe que en ella se esconde la más grande de las victorias: la victoria de la dignidad del hombre sobre la indignidad que le empuja a sentirse alimaña!

En los días precursores al Alzamiento repetíamos por todas las esquinas de España que no existe un concepto cristiano de la Patria si no se basa en un concepto cristiano del hogar, y que la Patria es sana únicamente cuando el hogar está lleno de luz, y de alegría, y de limpieza. Por eso, este Régimen, que ha montado su revolución social con alteza de miras, sobreponiéndose al rencor que movió a los unos y al egoísmo y miopía que insensibilizó a los otros, ha creído el Ministerio de la Vivienda como uno de los modos mejores que tiene para llevar a cabo esa Revolución por la que tantos han ido quedando en el camino.

Y si este problema es grave en todo el ámbito de la Patria, como lo es en todas las naciones del mundo, resulta todavía más angustiosos en las grandes capitales, y en especial, en la capital de España, donde un resurgir esplendido al lado de las devastaciones de la guerra ha desbordado todos los cálculos previstos. Por ello, y aunque en su disposición final se prevé la extensión de la presente Ley a las otras ciudades que lo vayan solicitando, y en especial a Barcelona, de muy parecidas características y necesidades, se ha decidido singularizar esta disposición para empezar aplicándola inicialmente a Madrid.

Pero en el orden práctico de las ideas no se lograría mucho si en un afán generoso de resolver el problema de la falta de hogares se lanzara el Estado a construir sin meditar primero las causas que motivaron la escasez y los medios que tiene para resolverla. Así, al mismo tiempo que se encomienda al Ministerio de la Vivienda la ejecución de un plan de sesenta mil casas en Madrid, que son las que hoy parecen responder a la exigencia actual, se le encomienda también la ejecución de estas tres grandes funciones:

Primera, la de traer de nuevo la iniciativa privada al corro de las mejores colaboraciones, por considerarla como el único modo de implicar a todos los españoles en la obra colectiva del hogar y como el único modo también de delegar en ella buena parte del esfuerzo que el Estado con angustia realiza.

Segunda, la de ordenar la construcción de manera que el esfuerzo financiero de los promotores no se convierta en una carrera de demandas propia sólo al negocio de los especuladores. Dinero, materias primas, mano de obra y suelo deben formar, en un todo inseparable, la ecuación que defina nuestra capacidad de hacer.

Tercera, la de limitar el crecimiento incontrolado de la capital; limitación que, por una parte, ha de dirigirse a impedir la inmigración de las personas, y por otra, a asfixiar en un cinturón verde la formación de suburbios infrahumanos. El futuro expansivo de Madrid debe estar en sus ciudades satélites y no en la prolongación indefinida de su casco urbano. No se trata, pues, de hacer un mayor esfuerzo económico ni de entregar a la industria de la construcción unos medios más abundantes de dinero o de materiales, sino de ordenar los que estaban asignados, de manera que con ellos se empiece por atender las más urgentes necesidades, en la seguridad de que con este propósito realizamos un principio esencial de la justicia distributiva, y en la seguridad también de que con estas tres grandes funciones encomendadas al Ministerio de la Vivienda se puede llegar con toda garantía a la ocasión de resolver el problema de la escasez, sin que la construcción masiva se nos convierta en una nueva llamada a la inmigración campesina y sin el riesgo, por tanto, de encontrarnos a la vuelta de unos años con la sorpresa de haber traído con nuestra ge-

nerosidad nuevas dimensiones financieras y sociales al problema.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se encomienda al Ministerio de la Vivienda la ejecución de un Plan de urgencia social en Madrid encargado de realizar en el plazo de dos años la construcción de sesenta mil viviendas, con objeto de absorber el déficit actualmente existente.

Artículo segundo.—Para el mejor desarrollo de lo dispuesto en el artículo anterior, se encomienda asimismo al Ministerio de la Vivienda la orientación, control y ejecución de los tres extremos siguientes:

Primero. Despertar la iniciativa privada de manera que el Estado pueda descansar en ella gran parte de las energías que hoy dedica a la construcción.

Segundo. Ordenar la construcción urbana de Madrid, de manera que, ajustándose a la capacidad del ahorro y a la existencia de materiales, mano de obra y suelo, encamine la iniciativa de los constructores al mejor aprovechamiento de su esfuerzo.

Tercero. Abordar, con el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, la limitación y descentralización de Madrid, para impedir la inmigración y el desarrollo anormal de los suburbios, creando una zona verde de protección perimetral y encaminando la nueva industria hacia un sistema de dispersión en ciudades satélites.

TITULO PRIMERO

De los organismos rectores y colaboradores y de los medios económicos que se afectan

Artículo tercero.—Para el cumplimiento de este Plan se constituye dentro del Consejo de Ministros una Comisión Delegada del Gobierno, integrada por los Ministros de la Presidencia, Gobernación, Hacienda, Obras Públicas, Trabajo, Industria, Secretaría General y Vivienda.

Se crea también una Comisión Ejecutiva, presidida por el Ministro de la Vivienda e integrada por el Alcalde de Madrid, el Director General de la Vivienda y el Comisario General para la Ordenación Urbana de Madrid. El Ministro podrá delegar sus funciones en un Vicepresidente nombrado por Decreto del Consejo de Ministros.

Artículo cuarto.—Corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno:

- a) Unificar las propuestas divergentes de los Organismos colaboradores y resolver las posibles interferencias entre distintos Departamentos Ministeriales.
- b) Tomar las medidas de carácter interministerial que garanticen el cumplimiento del programa.
- c) Establecer las instrucciones para regular la autorización de obras que no formando parte del programa puedan obstaculizarlo.
- d) Colaborar con el Ayuntamiento de Madrid en obras de reforma interior que supongan derribos de edificaciones.
- e) Determinar las sanciones a que diere lugar el incumplimiento de lo ordenado en la presente Ley.

Artículo quinto. A la Comisión Ejecutiva corresponde:

- a) Determinar las líneas generales de los planes de realización.
- b) Dar instrucciones a los Organismos colaboradores para la realización de la parte que a cada uno corresponde.
- c) Aprobar los proyectos de obras, a excepción de los que delegue en los Organismos colaboradores.
- d) Modificar los proyectos aprobados cuando las circunstancias así lo exijan.
- e) Tomar las medidas para impedir las parcelaciones y edificaciones sin licencia municipal.

Artículo sexto.—El Plan de urgencia social de Madrid se ejecutará mediante la colaboración de los siguientes Organismos:

1. El Ayuntamiento de Madrid.
2. La Dirección General de la Vivienda.
3. La Dirección General de Arquitectura.
4. La Dirección General de Urbanismo.

5. La Comisaria para la Ordenación Urbana de Madrid.
6. El Patrimonio Forestal del Estado.
7. El Canal de Isabel II.
8. La Junta de Canalización del Manzanares.
9. La Jefatura de Obras Públicas de Madrid.
10. La Delegación de Industria de Madrid.
11. La Delegación Nacional de Sindicatos.
12. La Cámara Oficial de Industria de la Provincia de Madrid.

Artículo séptimo.—Medios económicos.—Quedan afectos al Plan de urgencia social de Madrid los siguientes medios económicos:

Primero. La parte proporcional que en el Plan Nacional de la Vivienda se asignó a Madrid, con la autoridad que se concede al Ministro para modificar las categorías que en dicho Plan se señalan.

Segundo. Las cantidades que estuvieran asignadas a Madrid en las viviendas acogidas a las Leyes de Renta Limitada, Viviendas Protegidas, Bonificables y de Tipo Social.

Tercero. Los remanentes marcados en el artículo sexto de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Cuarto. Los que se derivan de la autorización concedida a la Comisaria de Ordenación Urbana de Madrid por el artículo primero del Decreto-ley de primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, que se hará extensiva a la adquisición, urbanización y cesión de terrenos necesarios para la realización de este Plan.

Quinto. El préstamo que en favor de la Comisaria autoriza a conceder al Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional el artículo segundo del Decreto-ley de primero de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

Sexto. El diez por ciento del presupuesto municipal, únicamente a los fines que prescribe el artículo ciento setenta y ocho de la Ley del Suelo.

Séptimo. El quince por ciento de la cantidad anual a que se refiere el artículo ciento setenta y siete de la Ley del Suelo.

Octavo. Cualquiera otra clase de aportaciones que estén legalmente establecidas y los medios propios que voluntaria o preceptivamente se asignen a estos fines.

TÍTULO II

De la iniciativa privada

Artículo octavo. La construcción de viviendas del Plan de urgencia social se abordará mediante la colaboración de todas las iniciativas, tanto oficiales como particulares, que se propongan construir viviendas cuya superficie útil esté comprendida entre treinta y ocho y ciento cincuenta metros cuadrados.

Artículo noveno.—Estas construcciones podrán acogerse a todos los beneficios legalmente establecidos, y con objeto de lograr la máxima eficacia el Ministro de la Vivienda procederá a establecer, en el funcionamiento y aplicación de la legislación vigente, las medidas siguientes:

Primera. Mayor agilidad en el sistema actual.

Segunda. Simplificación de los trámites precisos.

Tercera. Descentralización burocrática del Ministerio, delegando en los mandos provinciales sus funciones de gestión y de resolución.

Artículo diez.—Para volver a la iniciativa privada como fuente esencial de la construcción y establecer para ello el estímulo preciso, no sólo por el camino de la sencillez marcado en el artículo anterior, sino también y fundamentalmente por el de la renta compensadora, se crea con el nombre de «viviendas subvencionadas» una nueva categoría dentro de las viviendas de renta limitada establecida en el artículo segundo de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro.

Estas viviendas tendrán, además de los beneficios de exenciones tributarias que se determinen y la preferencia de materiales y expropiaciones de terrenos, el derecho a percibir una subvención a fondo perdido, y su renta fijada en función de la superficie útil se adaptará cada año a las variaciones del costo de vida mediante Decreto del Consejo de Ministros, que aplicará de modo automático el índice fijado por la Dirección General de Estadística.

El Ministro de la Vivienda propondrá al Consejo de Ministros las normas que desarrollen este precepto.

Artículo once.—Se autoriza a todos los promotores acogidos a los beneficios de la Ley de renta limitada cuyos expedientes estén en trámite a solicitar su traslado al grupo de «viviendas subvencionadas», mediante el cambio de su correspondientes obligaciones y derechos.

Artículo doce.—A la Comisión Ejecutiva del Plan de urgencia social corresponde vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo segundo del Decreto-ley de primero de

julio de mil novecientos cincuenta y cinco, desarrollado por Orden conjunta de los Ministerios de Industria, Trabajo y Secretaría General de doce de julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

Corresponde, asimismo, estudiar y proponer la adopción de otras disposiciones encaminadas a extender los preceptos de dicho Decreto-ley a las industrias menores de cincuenta obreros o a intensificar el ritmo de construcción en el determinado.

TÍTULO III

De la ordenación en la construcción

CAPÍTULO PRIMERO

Ordenación en las obras

Artículo trece.—El Plan de urgencia social ordenará la construcción al cumplimiento de su propio fin, pudiéndose para ello restringir aquellas que se consideren capaces de perturbar su normal desenvolvimiento.

Artículo catorce.—No serán objeto de restricción las nuevas construcciones siguientes:

a) Las viviendas cuya superficie esté incluida entre los límites marcados en el artículo octavo.

b) Las iglesias o capillas que atiendan al cuidado espiritual de barrios nuevos o sectores urbanos desatendidos.

c) Las construcciones escolares destinadas a la enseñanza primaria y media, o a escuelas de formación profesional.

d) Los ambulatorios, clínicas de urgencia, etcétera, necesarios para atender al estado sanitario de las nuevas concentraciones humanas.

e) Las edificaciones dedicadas a alojamiento de servicios públicos.

Artículo quince.—Serán objeto de posible restricción durante el plazo de vigencia de este programa la construcción de todas las obras no incluidas en la enumeración anterior y en especial las edificaciones suntuarias y monumentales y la construcción, adaptación o reforma de edificios comerciales, salas de fiestas, instalaciones recreativas y otras análogas.

Artículo dieciséis.—Corresponde al Ayuntamiento de Madrid, de acuerdo con las instrucciones que reciba de la Comisión Delegada del Gobierno para la ejecución de lo previsto en esta Ley, la facultad de no autorizar las obras de iniciativa particular de posible restricción cuando juzgue que pueden perturbar el Plan de urgencia social de Madrid.

Artículo diecisiete.—El Ministerio de la Vivienda conocerá e informará en un plazo no superior a un mes toda obra cuya iniciativa corresponda al Estado, y elevará a Consejo de Ministros las oportunas propuestas de restricción y las medidas de tipo general cuya aplicación pueda practicar directamente.

La Comisaria para la Ordenación Urbana de Madrid seguirá en su actuación las instrucciones de la Comisión Ejecutiva.

Artículo dieciocho.—Durante el plazo de vigencia del programa el Ayuntamiento de Madrid someterá aquellas reformas interiores del casco urbano de la capital que entrañen el derribo de más de doscientas viviendas a la previa autorización de la Comisión Delegada del Gobierno para la ejecución del Plan de urgencia social.

CAPÍTULO II

Ordenación en los materiales

Artículo diecinueve.—Queda afecta al Plan de urgencia social de Madrid la parte proporcional de materiales que se asignaba en el Plan Nacional de la Vivienda y las que se construían acogidas a las leyes de viviendas bonificables, protegidas y de renta limitada y de tipo social.

Artículo veinte.—Por los Organismos competentes del Ministerio de Industria se adoptarán las medidas necesarias para que los suministros de materiales de construcción con destino a las edificaciones que pueden ser objeto de restricción, según el artículo catorce de la presente Ley, se realicen únicamente de acuerdo con las autorizaciones concedidas por el Ministerio de la Vivienda.

Artículo veintiuno.—Todas las importaciones de materiales de construcción que se realicen con destino a edificaciones de viviendas serán puestas por los Organismos competentes del Ministerio de Industria a disposición del Ministerio de la Vivienda.

Artículo veintidós.—El Ministerio de la Vivienda queda facultado para dictar las disposiciones encaminadas a una mejor utilización de materiales férricos en edificios urbanos.

CAPITULO III

Ordenación en el suelo

Artículo veintitrés.—Son terrenos aptos para la construcción de viviendas todos los que estén calificados como tales en los planes parciales de desarrollo del Plano General de Ordenación Urbana de Madrid, y se hallen urbanizados, o los que ofrezcan posibilidades de ordenarse y urbanizarse paralelamente a la construcción de las viviendas.

Artículo veinticuatro.—Los solares aptos para las construcciones del programa serán movilizadas mediante la aplicación de los artículos ciento cuarenta y dos y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo veinticinco.—Los órganos urbanísticos, por sí y a través de las colaboraciones que la iniciativa privada aporte, prepararán las superficies de terreno necesarias para la construcción de viviendas de los edificios complementarios y de los espacios libres, en las condiciones adecuadas de urbanización y servicios.

Artículo veintiséis.—En la elección de terrenos para los nuevos núcleos de población promovidos por la iniciativa privada u oficial se tendrá en cuenta fundamentalmente que las obras de abastecimiento de agua, saneamiento y transportes puedan ser realizadas dentro del plazo del Plan. Se habrá, en consecuencia, de toda dispersión injustificada en la situación de las nuevas viviendas.

Artículo veintisiete.—A partir del momento en que los Organos urbanísticos puedan ofrecer solares especialmente preparados para el cumplimiento del Plan, podrá restringirse la concesión de los beneficios de la Ley de renta limitada a las construcciones que sobre ellos se proyecten.

CAPITULO IV

Ordenación en la mano de obra

Artículo veintiocho.—Las empresas de construcción que participen de manera directa o indirecta en la ejecución de este programa quedan obligadas a emplear mano de obra residente en Madrid a la fecha de la publicación de la presente Ley.

En caso necesario, previa autorización del Ministerio de la Vivienda y con informe de la Delegación Nacional de Sindicatos, podrán contratar mano de obra procedente de otras localidades, con la obligación de albergarlas en instalaciones provisionales, y con el compromiso de su traslado, a la terminación de las obras, al punto de origen.

La infracción de lo dispuesto en los apartados anteriores será causa de sanción por la Comisión Delegada del Gobierno.

Artículo veintinueve.—El Ministerio de la Vivienda queda facultado para dictar las disposiciones necesarias encaminadas al fomento de la experimentación de tipos constructivos y al empleo de sistemas de mecanización a fin de reducir el volumen general de la mano de obra.

TITULO IV

De la limitación del crecimiento de la capital y descentralización hacia nuevas zonas

CAPITULO PRIMERO

De la inmigración

Artículo treinta.—El Ministerio de la Gobernación y el de la Vivienda dictarán las disposiciones pertinentes para que dentro de lo dispuesto en el Fuero de los Españoles se ordene el acceso a la capital y se condicione el asentamiento definitivo de familias o personas a la previa demostración de poseer medios de vida suficientes, vivienda adecuada, ocupación estable y permanente o la existencia de cualquier causa legítima que justifique su cambio de domicilio.

Artículo treinta y uno.—Será condición indispensable para ser titular de los contratos de arrendamiento o compraventa de las viviendas comprendidas en este programa acreditar la residencia en Madrid con antelación al acuerdo del Consejo de Ministros de remitir a las Cortes la presente Ley. Se exceptuarán los funcionarios del Estado, Movimiento, Provincia o Municipios destinados a la capital y, asimismo, los que, perteneciendo a empresas radicantes en Madrid y provincias con aquella antelación, sean destinados dentro de la misma empresa a sus establecimientos en Madrid.

CAPITULO II

De las zonas verdes y ciudades satélites

Artículo treinta y dos.—De acuerdo con el Plan general de Ordenación Urbana de Madrid y con lo establecido en la Ley

sobre el Régimen del Suelo, la Comisión Ejecutiva encargada de realizar el presente programa de urgencia social determinará:

a) Los polígonos de zonas verdes que han de ser adquiridos para envolver el conjunto urbano futuro y para definir el límite perimetral de la ciudad y defender sus vías de penetración y de cintura.

b) Los polígonos exteriores a esta zona verde que deben ser dedicados a repoblación forestal mediante la aplicación de la Ley de Montes.

c) El aprovechamiento de los polígonos interiores para fines no habitables, como zonas deportivas, escolares, ferias, etcétera.

d) El aprovechamiento de los polígonos exteriores para fines habitables, mediante la creación de ciudades satélites autónomas encargadas de sustituir a la teoría del crecimiento ilimitado de la capital, que trae consigo la formación de suburbios infrahumanos.

CAPITULO III

De las edificaciones clandestinas

Artículo treinta y tres.—La Comisión Ejecutiva del Plan de urgencia social tomará las medidas pertinentes para evitar la construcción, habitación y tráfico de las edificaciones de cualquier condición que, con destino a vivienda, se levanten clandestinamente.

Artículo treinta y cuatro.—Se considerará falta grave contra la Ordenación Urbana de Madrid la realización, sin licencia municipal, de los actos siguientes:

- Parcelación de terrenos.
- Construcción de edificaciones.
- Venta o arrendamiento de los locales resultantes.
- Habitación de esta clase de edificios.

Serán responsables de estos actos los propietarios de terrenos, los constructores, los moradores y los que, de cualquier manera, negocien con estas actividades.

Artículo treinta y cinco.—La Comisión Ejecutiva corregirá las infracciones señaladas en el artículo anterior, aplicando las siguientes sanciones:

- Declaración de nulidad de todas las operaciones de venta o arrendamiento realizadas por los propietarios de los terrenos o de los locales construidos sobre ellos.
- Incautación de los terrenos si se demuestra comisión de falta, o en caso de falta por omisión, expropiación de ellos con arreglo a la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.
- Incautación y derribo, sin indemnización, de las construcciones realizadas.
- Multas a los que realizaron tales negocios por valor del décuplo del importe total de la falta cometida.
- Traslado de sus moradores a los términos municipales donde tuvieran su residencia anterior.

CAPITULO IV

De la restricción de industrias

Artículo treinta y seis.—La Comisión Ejecutiva para la realización del Plan de urgencia social, con objeto de llegar a la descongestión industrial de Madrid, procederá a señalar en un radio de cincuenta kilómetros de la capital:

- Zonas de restricción total o parcial de nuevas industrias.
- Zonas de concentración o centros industriales satélites.
- Zonas libres de toda restricción.

Artículo treinta y siete.—Los Ayuntamientos comprendidos en el área de acción de este plan, cuando les sea solicitado el permiso para la instalación de nuevas industrias, debidamente autorizadas, deberán calificarlas, previo informe de la Cámara Oficial de Industria de la Provincia y del Sindicato correspondiente, de manera que la Comisión Ejecutiva pueda determinar la zona definitiva de emplazamiento de cada una.

A propuesta del Comité ejecutivo, el Ministro de Industria estudiará las limitaciones que convenga imponer a la reforma o ampliación de aquellas industrias existentes que puedan interferir los planes de urbanización, sometiendo la decisión, cuando sea preciso, a la Comisión Delegada del Gobierno.

Artículo treinta y ocho.—En casos muy justificados, a propuesta de la Comisión de Urbanismo, y previo informe del Ministerio de Industria, el Gobierno podrá acordar el traslado de aquellas industrias que por su naturaleza o por su localización interfieran la realización del Plan de viviendas a que se refiere la presente Ley, adoptando en cada caso las medidas de todo orden, fiscales, económicas y sociales, necesarias para compensar los perjuicios que puedan ocasionarse con el traslado.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—La Comisión Ejecutiva del Plan de urgencia social, por medio de los agentes que la autoridad gubernativa ponga a sus órdenes, velará por el fiel cumplimiento de todo lo dispuesto en la presente Ley.

Segunda.—Se autoriza al Ministerio de la Vivienda, previo acuerdo del Consejo de Ministros, a dictar las disposiciones eucaminadas al desarrollo de la presente Ley y a adaptarla a las necesidades de Barcelona y de aquellas otras localidades que lo vayan solicitando.

Dada en el Palacio de El Pardo, a trece de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete.

FRANCISCO FRANCO

* * *

LEY de 13 de noviembre de 1957 relativa a matrimonios militares, adaptada al Concordato con la Santa Sede.

El artículo treinta y seis del Concordato con la Santa Sede determina la obligación, por parte del Estado español, de promulgar las disposiciones necesarias para su ejecución, y en su consecuencia, se impone la necesidad de modificar las normas vigentes que regulan el matrimonio del personal de las Fuerzas Armadas, en sus distintas categorías.

Por otra parte, el criterio dominante de unificar la legislación de los tres Ejércitos aconseja que esa unificación alcance también al régimen de matrimonio de militares contenido en disposiciones dispersas y variadas que respondían a peculiaridades hoy superadas por las ventajas evidentes de una ordenación común.

Al regular el matrimonio de Generales, Jefes, oficiales y Suboficiales, se ha tenido en cuenta la conveniencia de conceder mayor libertad para contraerlo, sin perjuicio de conservar las normas que garanticen el perfecto desenvolvimiento de su actividad militar y social. Por ello se suprimen las limitaciones por razón de edad o medios económicos establecidos en la legislación anterior, y se faculta a los Ministros de los Departamentos militares para dispensar el requisito de nacionalidad de la contrayente, en casos especiales.

Respecto al matrimonio de las Clases de Tropa, procedentes de reclutamiento forzoso o voluntario, se introducen modificaciones fundamentales que obedecen a la manifiesta oposición entre la legislación anterior y las normas contenidas en el Concordato, ya que aquella imponía un celibato temporal obligatorio durante el servicio militar. De ello se deriva la necesidad de suprimir la prohibición general de contraer matrimonio que afectaba a este personal, y aun cuando se establece la condición de soltero para la obtención de sucesivos reenganches una vez cumplido el tiempo de servicio forzoso o el compromiso inicial, se reserva a los Ejércitos, para el mejor cumplimiento de sus fines, la facultad de dispensar de este requisito según los casos.

Por lo que se refiere a los especialistas, en razón a la misión técnica que desempeñan, se facilita la continuación en el servicio de los que hayan contraído matrimonio, al no exigírles el requisito de dispensa para la renovación del compromiso cuando hayan cumplido veinticinco años de edad.

Se recogen igualmente en la presente Ley normas relativas al matrimonio de los Alumnos de Academias Militares y Escuelas de Complemento.

Por último, en materia de sanciones, continúa el régimen anterior para los Generales, Jefes, Oficiales y Suboficiales. Para las clases de tropa, suprimida la prohibición de contraer matrimonio, desaparece la necesidad de mantener la falta grave que constituía la inobservancia de aquella, y se considera falta leve de inexactitud en el cumplimiento de obligaciones reglamentarias no formular solicitud para contraer matrimonio o celebrarlo antes de serles otorgado el permiso.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

Generales, Jefes, Oficiales y Suboficiales

Artículo primero.—Los Generales, Jefes, Oficiales, Brigadas y Sargentos o asimilados podrán contraer matrimonio, previa la concesión de una licencia especial que será otorgada por el Ministro correspondiente a los Generales, Jefes y Oficiales, y por los Capitanes Generales de Región Militar o Departamento Marítimo, Almirante Jefe de la Jurisdicción Central, Co-

mandantes Generales de Escuadra o Bases Navales y Generales Jefes de Regiones o Zonas Aéreas en los demás casos.

Para la concesión de la licencia a que se refiere el párrafo anterior, deberán acreditarse las siguientes circunstancias:

Primera. La nacionalidad española, hispanoamericana, portuguesa, brasileña o filipina de la futura contrayente, salvo dispensa de este requisito, que solamente podrá concederse en casos especiales. Corresponderá otorgar esta dispensa, en todo caso, a los Ministros respectivos con carácter graciable.

Segunda. La buena conducta moral de la futura contrayente y su familia, así como el satisfactorio comportamiento social de aquella, debidamente acreditado mediante investigación rigurosamente reservada, que practicará el Jefe de quien dependa el interesado.

Artículo segundo.—Las solicitudes para contraer matrimonio, una vez practicada la investigación a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, serán informadas por el Jefe del Cuerpo, Unidad, Dependencia o Comandante del Buque y cursadas reglamentariamente.

Las resoluciones favorables serán publicadas en el «Diario» o «Boletín Oficial» del Departamento respectivo, cuando correspondan dictarlas a los Ministros: las desfavorables se comunicarán en todo caso en escrito reservado, sin que contra ellas pueda interponerse recurso alguno.

Artículo tercero.—Los matrimonios contraídos «in articulo mortis», conforme a los preceptos del Código Civil y de la Legislación canónica, no exigen previa licencia especial.

Si los interesados fallecieron, percibirán sus viudas la pensión que les corresponda; pero en el caso de supervivencia deberán acreditar, dentro de un plazo de seis meses, las circunstancias señaladas en el artículo primero.

Alumnos de Academias Militares

Artículo cuarto.—Para ingresar en las Academias Militares o Escuela Naval Militar se requerirá la condición de ser soltero o viudo sin hijos, salvo para el personal procedente de Suboficial y para aquellos a los que se exija título facultativo o análogo, quienes vendrán obligados, en su caso, a acreditar el cumplimiento de las circunstancias establecidas en el artículo primero de la presente Ley.

Los alumnos de dichos Centros no serán autorizados para contraer matrimonio antes de concluir sus estudios, y el que lo contrajere, será dado de baja.

Clases de tropa

Artículo quinto.—Los individuos sujetos al servicio militar en el periodo comprendido desde el ingreso en Caja hasta su pase a la situación de reserva podrán contraer matrimonio, previa obtención del permiso reglamentario.

Al mismo régimen quedarán sometidos los individuos sujetos al servicio de la Armada que se encuentren en situación activa o en el primer año de la disponibilidad.

El permiso se solicitará de los Jefes de Unidades, Centros, Organismos o Dependencias o del Comandante del Buque, y será otorgado en el más breve plazo posible, subordinando el momento de su concesión únicamente a las necesidades del servicio. Los marineros en el primer año de disponibilidad lo recabarán del Comandante de Marina.

Artículo sexto.—Para ingresar como voluntario en los tres Ejércitos se exigirá la condición de ser soltero o viudo sin hijos. Durante su compromiso de permanencia en filas, podrán contraer matrimonio, previos los trámites establecidos para el personal de reclutamiento forzoso.

Artículo séptimo.—Para obtener cualquier periodo de reenganche se exigirá la condición de ser soltero o viudo sin hijos, salvo que los Ministros respectivos dispensen de ella en circunstancias especiales.

Artículo octavo.—Los individuos a quienes se haya concedido prórroga de incorporación a filas, ya sea o no por causa sobrevenida, que contraigan matrimonio, continuarán en su disfrute si justifican que siguen manteniendo a la persona que da derecho a la prórroga.

El matrimonio contraído durante el servicio activo en los tres Ejércitos o en el primer año de disponibilidad en la Armada no podrá originar beneficios de prórroga de incorporación o licencia ilimitada para ningún miembro de la familia del contrayente.

Artículo noveno.—El personal de los Ejércitos de Tierra, Mar y Aire que, disfrutando del sueldo de Sargento no ostente tal categoría efectiva, se sujetará, para contraer matrimonio, a las normas establecidas para las Clases de Tropa.

Zonas	Remolacha contratable
	Toneladas
1.ª—Aragón, Navarra y Rioja	1.150.000
2.ª—Andalucía Oriental	400.000
3.ª—Zona del litoral (cañera)	80.000
4.ª—Valladolid, Palencia y Aranda	600.000
5.ª—Asturias, León, Zamora y Salamanca	625.000
6.ª—Andalucía Occidental	375.000
7.ª—Alava y Miranda	150.000
8.ª—Madrid y Toledo	190.000
9.ª—Huesca y Lérida	140.000
10.ª—Burgos	50.000
Total	3.760.000

En razón a las condiciones climatológicas de las zonas 3.ª y 6.ª, la capacidad de sus fábricas azucareras y la dificultad de trasvase de remolacha a otras azucareras, las cantidades contratables fijadas para dichas zonas se entenderán como máximas a recibir por las fábricas.

2.ª Las Juntas Sindicales Regionales Remolachero-Azucareras de cada zona establecerán, de acuerdo con los Sindicatos o Grupos Remolacheros de su jurisdicción y las fábricas azucareras, la distribución entre los agricultores del contingente de remolacha contratable, teniendo en cuenta la contratación efectuada en años anteriores, las entregas realizadas y la necesidad o tradicionalidad del cultivo.

3.ª Las fábricas contratarán obligatoriamente la remolacha necesaria para la producción prevista en cada zona, no estando obligados los fabricantes a recibir remolacha producida en superficie o finca distinta a la contratada. El agricultor entregará a la fábrica la remolacha producida contratada, pudiendo exigir del fabricante que reciba en báscula cuanta remolacha haya cosechado en la superficie de cultivo reseñada en contrato.

4.ª Partiendo del precio base de 850 pesetas autorizado para la tonelada de remolacha en las comarcas de riqueza media se establecen los siguientes precios para aquellas otras comarcas con riqueza distinta a la media:

	Precio Ptas. Tm.
Zona 1.ª	
Vega alta del Jiloca y sus afluentes (desde la desembocadura del río Pancrudo, aguas arriba del Jiloca, incluyéndose dicho afluente y el término de Calamocha)	894.—
Vega media del Jiloca (desde la desembocadura del río Pancrudo hasta el límite con Zaragoza) y línea de Alsasua a Garinonin	877.—
Vega del Jalón, vega del Jiloca (sector de Zaragoza), línea de Borja, línea de Tarazona a Tudela, excepto la zona de carros de Tudela	863.—
Cadrete a Muel, línea de Utrillas, Monzalbarba a Buñuel, línea de Sádaba a Gallur, línea de Pueyo a Beire, Huesca y Vicién	857.—
Zaragoza y sus arrabales, San Juan de Mozarrifar, Villanueva de Gállego, San Mateo de Gállego y Zuera	845.—
Recajo y Logroño	842.—
Cáteda y Gallipienzo	834.—
Ribafordá a Mendavia, Cadreita a Pitillas, Castejón a Olvega, La Cartuja a Fuentes de Ebro	828.—
Línea de Zuera a Tardienta y a Jaca, Pina de Ebro a Caspe, línea de la Puebla de Híjar a Tortosa	817.—
Zonas 2.ª y 3.ª	
Andalucía Oriental (menos costa mediterránea) y la provincia de Jaén (desde Baeza hacia Granada)	828.—
Costa mediterránea (excepto la vega de Málaga)	806.—
Vega de Málaga	795.—
Zona 4.ª	
Soria, San Martín de Rubiales a La Vid	894.—
Palencia, Valladolid, Avila y Segovia	889.—
Zona 5.ª	
León, Salamanca y Zamora	894.—
Valle del Cea (Mayorga, Saucedo y Castroblanco)	889.—
Asturias	857.—

	Precio Ptas. Tm.
Zona 6.ª	
Parte de la provincia de Jaén (desde Baeza hacia Córdoba)	817.—
Secanos de Jerez	825.—
Guadajoz a Sevilla, ambos inclusive; Camas y Los Merinales	794.—
Resto de la zona 6.ª	806.—
Zona 7.ª	
Vitoria, Miranda, línea de Estella a Vitoria	877.—
Fuenmayor a Haro, línea de Ezcaray a Haro	857.—
Zona 8.ª	
Huelmo, Huelves, Villacabras, Mora y Marcaraque	863.—
Vegas del Henares y del Tajuña	857.—
Castejón Villaseca, Algodor, Toledo, Villasequilla, Huertas y Villarrubia	845.—
Aranjuez y Las Infantillas	834.—
Jarama alto	823.—
Seseña y vega de Manzanares	817.—
Seseña, Manzanares y demás términos regados con aguas residuales	752.—
Zona 9.ª	
Zona de Monzón de Cinca	817.—
Zona de Menarguens	752.—
Zona 10.ª	
Burgos	894.—

Estos precios serán incrementados con la cantidad de 125 pesetas por tonelada de remolacha, establecida con carácter general como prima a la producción, conforme dispone el apartado séptimo de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 23 de noviembre de 1957.

Si en alguna de estas comarcas, por las condiciones especiales del cultivo, la riqueza media de la remolacha producida fuese marcadamente distinta de la normal en la misma la Junta correspondiente, teniendo en cuenta los rendimientos de la raíz durante toda la campaña obtenidos en los análisis oficiales oportunos, estudiará el precio a que se deba pagar esta remolacha, elevando informe a la Secretaría General Técnica de este Ministerio, que resolverá en definitiva.

5.ª Las zonas azucareras en la campaña 1958-59 serán las mismas establecidas para la campaña 1957-58 por Orden de este Ministerio de Agricultura de 25 de febrero de 1957 (BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO de 3 de marzo de 1957).

6.ª Se mantiene la prohibición de contratar remolacha azucarera por las fábricas fuera de la zona de su emplazamiento.

7.ª Se faculta a la Secretaría General Técnica de este Ministerio para dictar las normas complementarias al desarrollo de la presente Orden, así como para resolver cuantas incidencias puedan producirse en la aplicación de la misma.

Lo digo a V. I. para su conocimiento.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 30 de noviembre de 1957.

CANOVAS

Ilmo. Sr. Secretario general técnico de este Ministerio.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DECRETO de 22 de noviembre de 1957 por el que se regula la nueva categoría de «Viviendas Subvencionadas».

Uno de los medios más eficaces que puede tener el Ministerio de la Vivienda para mejor cumplir su misión está, precisamente, en saber traer la iniciativa privada a la gloriosa empresa del hogar, que le ha sido encomendada.

Por otra parte, si el Estado por sustancia política no debe convertirse en motor absorbente de iniciativas, en ninguna función se hace tan claro este deber como en el complejo de la construcción sobre el cual gravita no sólo la razón política de una doctrina insoslayable, sino también una razón de índole económica que obliga a vigilar nuestros movimientos desde todos los ángulos de la vida.

Por eso, al dictarse la Ley encargando al Ministerio la honrosa labor de construir sesenta mil viviendas en Madrid por razón de urgencia social, se introdujo un título dedicado al tema, y en este título se dedicaron dos artículos: uno, destinado a pedir con la mayor urgencia el establecimiento en el modo administrativo del Ministerio de la agilidad, la simplificación y la descentralización burocrática necesario, y otro, llamado a establecer el estímulo preciso por el camino de los beneficios directos.

Dictado ya el Decreto por el cual se crean las Delegaciones Provinciales del Ministerio, encargadas de llevar a cabo esta descentralización y de delegar en los mandos provinciales las funciones de gestión y de resolución que hasta ahora se ejercían en los órganos centrales, se hace preciso establecer la norma que al amparo del artículo diez de la citada Ley lleva a cabo lo que en el se designa con el nombre de «Viviendas Subvencionadas».

Esta norma ha de caracterizarse por la concesión de subvenciones y por el establecimiento de una renta compensadora.

Con el primer propósito se pretende alcanzar no sólo la simplificación buscada, ya que al tratarse de subvenciones fijas y a fondo perdido que no están en función de condiciones variables nos liberan de exigir el conocimiento de esas condiciones en el expediente de tramitación, sino también favorecer a los constructores de las viviendas modestas, cuya edificación estamos tan obligados a fomentar.

El segundo propósito busca, esencialmente, garantizar al constructor la permanencia rentable de su inversión, pues una vez fijada la renta en función del costo de la construcción, se mantiene luego enlazada al costo de vida, cuyas alteraciones sigue, para que nunca se produzca en ella ese desequilibrio.

Por último, se ha creído conveniente mantener aquí los mismos márgenes de construcción que en la Ley se señalan, llegando, incluso, a los ciento cincuenta metros cuadrados de superficie útil, porque nuestra ilusión reside, efectivamente, en ir resolviendo el problema de la vivienda mínima, que tanto nos agobia, pero al mismo tiempo ir atendiendo con todo cuidado a las familias de nivel medio, cuya necesidad adquiere iguales caracteres de dramática angustia.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo primero.—Al amparo del artículo diez de la Ley de seis de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, por la que se establece el Plan de Urgencia Social de Madrid, se crea una nueva categoría dentro del primer grupo de la clasificación de viviendas de «Renta Limitada», establecido en la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, que se denominará de «Viviendas Subvencionadas».

Artículo segundo.—Estas viviendas tendrán una superficie útil comprendida entre treinta y ocho y ciento cincuenta metros cuadrados, y gozarán, además, de los beneficios que el artículo quinto del Decreto de veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco concede a los del grupo primero, de una subvención a fondo perdido de treinta mil pesetas.

Artículo tercero.—Los edificios de «Viviendas Subvencionadas» se atenderán en su composición y dimensiones a las Ordenanzas Municipales, y en sus normas constructivas y sanitarias, a la Orden dictada el dieciséis de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro por el Instituto Nacional de la Vivienda para viviendas del grupo segundo.

El programa y distribución de las viviendas quedarán al libre criterio de los promotores, pero, en todo caso, cada una de ellas estará compuesta por un mínimo de tres piezas habitables, cocina y cuarto de aseo con lavabo, ducha e inodoro.

Artículo cuarto.—Los expedientes de construcción de «Viviendas Subvencionadas» se tramitarán según las normas siguientes:

a) Para obtener la calificación provisional los promotores presentarán una solicitud acompañada de tres ejemplares del anteproyecto del edificio o edificios, a escala uno es a ciento, incluyendo los planos de situación del solar y sus condiciones urbanísticas.

Las solicitudes serán clasificadas para su aprobación estableciendo preferencia en atención al interés social y urbanístico de los proyectos presentados.

b) Para la concesión de los cupos de materiales intervenidos bastará la presentación de la licencia de construcción expedida por el Ayuntamiento.

c) Para el cobro de la subvención se precisará la calificación definitiva, que será expedida mediante inspección comprobatoria de terminación de obra y el certificado de haber presentado solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente escritura de declaración de obra nueva.

Artículo quinto.—El Ministerio de la Vivienda fijará cada año el precio por metro cuadrado de superficie útil que ha de servir para señalar el alquiler mensual inicial de las «Viviendas Subvencionadas».

Este alquiler inicial será revisado anualmente para ajustarlo a las variaciones de costo de vida, mediante Decreto del Consejo de Ministros, que aplicará de modo automático el índice fijado por la Dirección General de Estadística.

Artículo sexto.—Los sótanos, semisótanos y plantas bajas hasta un treinta por ciento de la superficie total construida podrán ser destinados a locales de negocio con los beneficios correspondientes al grupo primero y libertad de renta y venta, pero sin derecho a subvención.

Cuando un mismo promotor construya más de cien viviendas queda autorizado a agrupar este treinta por ciento de superficie liberada en edificios diferentes.

Artículo séptimo.—De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento quince del Decreto de veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco, las «Viviendas Subvencionadas» podrán ser enajenadas por edificios o bloques completos, o separadamente por viviendas.

Cuando la venta se realice por viviendas independientes, tendrá que pactarse la operación con la condición de aplazar todo el precio o una parte del mismo, no inferior a diez veces el alquiler anual de la vivienda, para que sea satisfecho por el comprador en cinco o más anualidades iguales, incrementadas en los intereses legales de los pagos diferidos.

Artículo octavo.—Se autoriza a todos los promotores acogidos a los beneficios de la Ley de «Renta Limitada», cuyos expedientes estén en tramitación a solicitar su traslado al grupo de «Viviendas Subvencionadas» mediante el cambio de sus correspondientes obligaciones y derechos.

La solicitud de este cambio deberá ser presentada en el Ministerio de la Vivienda antes de los sesenta días contados a partir de la fecha de publicación del presente Decreto en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.

Artículo noveno.—La autorización que el artículo séptimo de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro concede al Instituto Nacional de la Vivienda se entenderá extendida a las «Viviendas Subvencionadas».

Artículo décimo.—Por el Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda, se darán las disposiciones oportunas para que los Ministerios, Sindicatos, Organismos de Seguridad Social y Empresas mercantiles, industriales y agrícolas faciliten a su personal dependiente anticipos o préstamos amortizables a largo plazo sobre su renta de trabajo, para que, colectiva o individualmente, puedan tener acceso a la propiedad.

Asimismo, se establecerán fórmulas de seguro que garanticen la transmisión gratuita del inmueble a los herederos del titular fallecido.

Las empresas obligadas a construir para sus productores podrán acogerse a lo dispuesto en este artículo previa resolución favorable del Ministerio de la Vivienda.

Artículo once.—Se autoriza al Ministro de la Vivienda para que pueda dictar cuantas disposiciones complementarias sean necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veintidós de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,
JOSE LUIS DE ARRESE Y MACRA

que continuarán vigentes y se aplicarán en cuanto no contradigan lo dispuesto expresamente en esta Ley, las Sociedades inmobiliarias acogidas a los preceptos aludidos no perderán su condición de tales ni, consiguientemente, los beneficios tributarios que se deriven de la misma por el hecho de que realicen operaciones de venta de fincas que formen parte de su patrimonio, siempre que aquellas tengan carácter accidental y no desvirtúen el objeto social fiscalmente protegido.

Sin embargo, los rendimientos de las citadas operaciones quedarán sujetos a gravamen por el impuesto sobre Sociedades y, en su caso, también por el impuesto sobre las rentas del capital, salvo que se les dé el destino previsto en el artículo segundo de la Ley de veintiséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho.

Artículo vigésimo primero.—Lo establecido en el artículo precedente será de aplicación a otras operaciones o actividades que, siempre con carácter eventual, realicen dichas Entidades, distintas de la explotación de fincas urbanas en forma de arriendo y de las ventas a que se refiere el artículo anterior, si no desvirtúan el objeto social fiscalmente protegido.

El Ministro de Hacienda señalará los casos en los cuales se habrá de considerar que las operaciones a que se refieren este artículo y el anterior no alteran el objeto social exclusivo de las Sociedades inmobiliarias comprendidas en el artículo treinta y ocho de la Ley de dieciséis de diciembre de mil novecientos cuarenta.

Artículo vigésimo segundo.—Las normas contenidas en los artículos anteriores se aplicarán para resolver los expedientes relativos a Sociedades inmobiliarias, incluso las comprendidas en los Decretos-leyes de diecinueve de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho y veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta y tres, que se encuentren pendientes en el momento de publicación de la presente Ley, teniendo en cuenta las circunstancias específicas que dichos expedientes presenten y siempre que las respectivas Entidades así lo soliciten.

En los casos a que se refiere este artículo podrá señalarse a las Entidades de que se trate la forma en que habrán de proceder para adaptar las operaciones ya realizadas a las exigencias de las normas aludidas en el párrafo anterior.

Las cuestiones de hecho que se susciten acerca de la pérdida de los beneficios tributarios de que disfrutaren las Sociedades inmobiliarias corresponderán al Jurado de Utilidades, sin que contra sus resoluciones dictadas en esta materia pueda interponerse recurso alguno, ni aun el contencioso-administrativo.

Cooperativas

Artículo vigésimo tercero.—Las Cooperativas de consumo integradas por estudiantes afiliados al Sindicato Español Universitario, que tengan por fin procurar a aquellos libros, material escolar y demás efectos de uso corriente, se considerarán, a efectos fiscales, como protegidas en los mismos términos que las Cooperativas de consumo formadas por funcionarios públicos, empleados y obreros.

Contribución territorial rústica

Artículo vigésimo cuarto.—A partir de primero de enero de mil novecientos sesenta y dos dejarán de estar sujetos al Impuesto Industrial y se someterán a Contribución Territorial Rústica los rendimientos de las aves de corral y, por tanto, los de las granjas avícolas que no constituyan explotaciones industriales, según lo dispuesto en esta Ley.

Se considerarán como explotaciones industriales a estos efectos las granjas avícolas dedicadas a la reproducción, mediante el empleo de incubadoras propias o ajenas, que vendan pollitos recién nacidos, cualquiera que sea su capacidad; las que se dediquen a la venta de huevos fértiles para incubar mediante la utilización de agentes o cualquier otra manifestación comercial ordinaria; y aquellas explotaciones, en naves o locales, destinadas a la producción de huevos y crianza de pollos que no se realicen por agricultores o labradores del mismo término municipal donde radiquen las instalaciones.

Por el Ministerio de Hacienda se dictarán las disposiciones necesarias sobre el método de fijación de la riqueza imponible por el concepto a que se refiere este artículo y para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el mismo.

Disposición final

Los preceptos contenidos en la presente Ley entrarán en vigor a partir de primero de enero de mil novecientos sesenta y dos.

Disposición transitoria

No obstante lo establecido en el artículo veinte de esta Ley, las Sociedades inmobiliarias que antes de esta fecha hubieran adaptado su funcionamiento a las disposiciones contenidas en la Orden ministerial de veinticinco de junio de mil novecientos cincuenta y ocho, podrán continuar disfrutando del régimen especial establecido por la misma, si cumplen las condiciones que se señalan.

Dada en el Palacio de El Pardo a veintitres de diciembre de mil novecientos sesenta y uno.

FRANCISCO FRANCO

LEY 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de la Vivienda para el periodo 1961-1976.

Disponen los artículos cuatro y treinta y cinco de la Ley de la Vivienda de Renta Limitada, de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, que el Instituto Nacional de la Vivienda formule los planes generales de construcción de viviendas, que deberán someterse a la aprobación del Gobierno. Corresponde actualmente aquella facultad a la Dirección General de la Vivienda, como consecuencia de la creación del Ministerio de la Vivienda y en virtud de lo establecido en el Decreto doscientos nueve/mil novecientos sesenta y uno, de dos de febrero.

En cumplimiento de tales preceptos, se han realizado los estudios que han conducido a la elaboración de un Plan Nacional de la Vivienda para el periodo mil novecientos sesenta y uno/mil novecientos setenta y seis, en el que el año actual, primero de los que comprende, se considera como de transición; dicho Plan fue aprobado por el Gobierno de la Nación en su reunión de veinte de octubre de mil novecientos sesenta y uno, y a la vez se encomendó a los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda la presentación de un Proyecto de Ley para su desarrollo en el primer bienio.

Se hace, pues, necesario dictar una disposición de rango legal que constituya el cauce adecuado del Plan y prevea su dotación presupuestaria dentro del primer bienio. Al propio tiempo, dicha Ley debe autorizar al Gobierno para revisar la legislación en materia de viviendas de protección estatal, en orden a obtener una mayor eficacia y claridad de dichas disposiciones.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO

Artículo primero.—Se autoriza al Ministerio de la Vivienda, dentro de la esfera de su competencia, para llevar a cabo el desarrollo y ejecución del Plan Nacional de la Vivienda para el periodo mil novecientos sesenta y uno/mil novecientos sesenta y seis, aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de veinte de octubre de mil novecientos sesenta y uno, en virtud de las facultades atribuidas en los artículos cuatro y treinta y cinco de la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro y demás normas legales y reglamentarias concordantes.

Artículo segundo.—La ejecución del Plan se proyectará en periodos cuatrienales coordinados con los planes generales de desarrollo económico del país. El primero de esos periodos cuatrienales entrará en vigor en primero de enero de mil novecientos sesenta y dos, y tendrá como finalidad la construcción en cada año del número de viviendas que corresponda a los años respectivos.

Artículo tercero.—En el último trimestre del segundo año de cada bienio, el Gobierno revisará la parte del Plan pendiente de ejecución e introducirá en él las correcciones precisas, con el fin de adecuarlo, en el bienio siguiente y sucesivos, a las necesidades que la realidad haya planteado, a fin de que al concluir el Plan Nacional se hayan cumplido las previsiones contenidas en él, en orden a absorber el déficit de viviendas y normalizar el mercado de la vivienda en el territorio nacional.

Artículo cuarto.—Dentro del número de viviendas cuya construcción esté prevista para cada año, el Ministerio de la Vivienda determinará su distribución geográfica, de acuerdo con las necesidades de cada provincia y su respectiva urgencia. Igualmente determinará, dentro de la legislación reguladora de viviendas de protección estatal, las características de las viviendas que se hayan de construir y medios de protección aplicables durante el año.

Artículo quinto.—Para contribuir a la ejecución del Plan se

consignaran en el estado letra C, de los Presupuestos Generales del Estado, para dotación del Instituto Nacional de la Vivienda, las siguientes cantidades:

Año 1962	6.150.000.000 de ptas.
Año 1963	6.400.000.000 de ptas.

Disposición final

El Ministerio de la Vivienda en el plazo máximo de seis meses, a contar de la publicación de esta Ley, elevará al Gobierno para su aprobación por Decreto, previo informe del Consejo de Estado un texto refundido y revisado de la legislación en materia de construcción y utilización de viviendas de protección estatal, para adaptarla a las circunstancias actuales y conseguir, además, la máxima eficacia en el desarrollo y ejecución del Plan Nacional de la Vivienda.

La revisión que se autoriza no significará en ningún caso perjuicio en los derechos adquiridos por los promotores.

Disposición adicional

El primero de los periodos cuatrienales previsto en el artículo segundo que entrará en vigor en uno de enero de mil novecientos sesenta y dos afectará al número de viviendas que a continuación se expresa:

Año 1962	139.603
Año 1963	150.518
Año 1964	162.144
Año 1965	175.051

Dada en el Palacio de El Pardo a veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno.

FRANCISCO FRANCO

LEY 85/1961, de 23 de diciembre, sobre Presupuestos Generales del Estado para el bienio 1962-63.

De conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas

DISPONGO:

Artículo primero.—Se conceden créditos para los gastos ordinarios del Estado durante el año económico de mil novecientos sesenta y dos, hasta la suma de setenta y cinco mil dieciséis millones novecientos treinta y cuatro mil novecientos treinta y ocho pesetas, distribuidas en la forma que expresa el adjunto estado letra A. Los ingresos ordinarios para el mismo ejercicio se calculan en ochenta y seis mil ochocientos cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta y cinco mil ochocientos cincuenta pesetas, según se detalla en el adjunto estado letra B.

La exacción de todos los impuestos consignados en el citado estado letra B se efectuará con arreglo a las normas impositivas en vigor para el bienio mil novecientos sesenta y dos mil novecientos sesenta y uno y a las demás que se dicten.

Artículo segundo.—Asimismo se conceden dotaciones para atender a la financiación de los Organismos de la Administración del Estado que se detallan en el también adjunto estado letra C, hasta la cifra total de once mil setecientos setenta millones de pesetas.

Las cantidades que con cargo a dichas dotaciones se libren a los Organismos de que se trata, devengarán intereses a favor del Estado al tipo del cuatro por ciento anual.

No obstante, se autoriza al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Hacienda, pueda exceptuar de dicho devengo de intereses las cantidades de esta clase de dotaciones que los Organismos hayan de emplear forzosamente en finalidades improductivas para los mismos.

El Consejo de Ministros distribuirá trimestralmente los fondos que considere conveniente entregar a los Organismos en cada periodo para la ejecución de las inversiones que hayan de realizar.

Artículo tercero.—Se consideran ampliados hasta una suma igual al importe de las obligaciones que se reconozcan y liquiden los créditos comprendidos en el adjunto estado letra A, que a continuación se detallan:

Uno. Los figurados en la Sección cinco de Obligaciones Generales del Estado con destino al pago de intereses, amortización y gastos de las Deudas del Estado, del Tesoro o de las especiales existentes.

Dos. Todos los de la Sección seis de Obligaciones Generales del Estado «Clases Pasivas», y los que con la misma finalidad figuran comprendidos en las Secciones correspondientes a gastos de algunos Departamentos ministeriales.

Tres. Los comprendidos en las diferentes Secciones afectas a Obligaciones de los Departamentos ministeriales con destino a satisfacer:

a) Las indemnizaciones de residencia que devengue el personal en los puntos en que se haya reconocido este derecho conforme a la legislación en vigor.

b) Las cuotas de Seguros Sociales Obligatorios, Mutualidades Laborales Subsidios, Plus Familiar y Accidentes de Trabajo del personal, de acuerdo con los preceptos en vigor, así como el Subsidio familiar del personal afecto a los servicios del Estado con derecho a su percibo.

Cuatro. En la Sección dieciséis, «Ministerio de la Gobernación», los afectos a las atenciones de:

a) Abono de gastos de transferencias, giros y otros análogos de los servicios de Giro Postal y Caja Postal de Ahorros.

b) Abono de indemnizaciones reglamentarias por pérdidas o sustracciones de correspondencia certificada o asegurada, fondos y efectos del Giro Postal y de la Caja Postal de Ahorros y demás derivados con relación a expedientes que se resuelvan durante el ejercicio, aunque la pérdida o sustracción se haya producido en otros anteriores.

c) Abono de cuentas de vales-respuesta y pago de saldos de correspondencia postal internacional y de los derechos por expedición de giros internacionales, cuyas cuentas se cierran o liquiden durante el ejercicio, aunque se refieran a otros anteriores.

d) Gastos de transferencias, sellos y certificaciones en el servicio del Giro Telegráfico.

e) Pagos por saldos de la correspondencia telegráfica, radio-telegráfica o telefónica internacional e interior, cuyas cuentas se liquiden durante el ejercicio, aunque se refieran a los anteriores.

f) Nivelar el capital del Giro Telegráfico por los quebrantos sufridos a causa de extravío, fraude, robo o incidencias del servicio, aunque el quebranto proceda de años anteriores.

Cinco. En la Sección veintisiete, «Gastos de las Contribuciones y de diversos Ministerios», los destinados al pago de premios de cobranza de las contribuciones, impuestos y arbitrios cuya recaudación esté a cargo de la Hacienda Pública y al de premios o participaciones al personal en función de la recaudación o por formación de documentos cobratorios, en las condiciones que los propios conceptos detallan.

Artículo cuarto.—Se autoriza al Ministerio de Hacienda para completar los recursos destinados a sufragar los gastos que origine el desarrollo de los planes de obras hidráulicas, mediante el aumento de quinientos millones de pesetas en el año mil novecientos sesenta y dos, y cuatro mil ochocientos cuarenta y un millones en el de mil novecientos sesenta y tres, en las asignaciones que figuran en la Sección correspondiente al Ministerio de Obras Públicas.

Asimismo, se le faculta para complementar los recursos que se destinan a los mismos fines en los años mil novecientos sesenta y cuatro y mil novecientos sesenta y cinco, hasta las cifras totales de seis mil doscientos veinticuatro millones y cinco mil ochenta y siete millones de pesetas, respectivamente.

Las expresadas dotaciones complementarias se cubrirán con los fondos procedentes de ayuda exterior que se asignen a la indicada finalidad o mediante la concesión de los créditos suplementarios que, en su caso, sean precisos.

Será de aplicación a las dotaciones a que se refiere este artículo lo dispuesto en el dieciséis de esta misma Ley.

Artículo quinto.—Se autoriza al Gobierno para que, a propuesta de los titulares de los Departamentos ministeriales, y previo informe del de Hacienda, acuerde la realización de las transferencias que las necesidades de los servicios hagan indispensables entre los diferentes créditos consignados en cada una de las Secciones de este Presupuesto.

La autorización indicada no podrá afectar en ningún caso a las dotaciones del capítulo de cada Sección, destinado a atenciones de personal, así como tampoco podrá ser utilizada para incrementar créditos de subvenciones o auxilios, ni para compensar aumentos de dotación mediante anulaciones en créditos que tengan reconocida la condición de ampliables.

En ningún caso podrán utilizarse para realizar transferencias los créditos que hayan tenido que suplementarse durante el año, ni concederse suplementos de crédito a los que hayan servido para incrementar otros por medio de transferencia.

A fin de fomentar la instalación de tales industrias, y sin perjuicio de las medidas crediticias que a este respecto puedan adoptarse, se estima procedente conceder ventajas fiscales que favorezcan su creación en aquellas zonas donde la existencia actual de viñedos y la calidad de los mostos lo hagan aconsejable.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Agricultura y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintitrés de julio de mil novecientos sesenta y tres,

DISPONGO:

Artículo primero.—Las industrias de obtención de mostos de uva, naturales o concentrados, para su empleo directo o previa mezcla como base para otros fines alimenticios, podrán disfrutar de los beneficios que se establecen en el presente Decreto.

Artículo segundo.—En la aplicación de los beneficios jugarán sustancialmente los factores de localización de las industrias de obtención de mostos en las zonas más idóneas, tanto por los volúmenes productivos como por la calidad de los caldos, de acuerdo con las normas que al efecto se dicten por el Ministerio de Agricultura, a quien esta encomendada la acción de velar por que las instalaciones obedezcan a características técnicas que las hagan apropiadas a los fines perseguidos.

Artículo tercero.—Las industrias de esta índole que se atengan a aquellas normas gozarán de los siguientes beneficios:

a) Ocupación del dominio público, según las disposiciones legales y derecho de expropiación forzosa, en la forma y extensión establecidos en el artículo sexto del Decreto de diez de febrero de mil novecientos cuarenta sobre protección a la industria y en la Ley de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, incluso para proceder a la ocupación urgente de los bienes o derechos objeto de expropiación, con arreglo a lo que dispone el artículo cincuenta y dos de dicha Ley.

b) Reducción de un 50 por 100 de los Impuestos de Derechos Reales y de Timbre relativos a los actos de constitución y determinación del capital social de las sociedades que se constituyan para desarrollar las industrias a que se refiere el presente Decreto, así como en el Impuesto de Emisión de Valores Mobiliarios que recaigan sobre los actos mencionados en este apartado.

c) Exención de derechos arancelarios para la importación de maquinaria y utillaje, previa la conformidad de los Organismos competentes, y siempre que dicha maquinaria y utillaje no puedan ser construidos en España.

d) Exención de cualesquiera clase de devengos, tasa y exacciones parafiscales que pudieran afectar a la tramitación administrativa relativa a la inscripción, instalación y puesta en marcha.

Artículo cuarto.—Se faculta a los Ministerios de Hacienda, Agricultura y Comercio para que en la esfera de sus respectivas competencias adopten las medidas necesarias para el mejor cumplimiento y desarrollo del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Agricultura
CIRILO CANOVAS GARCIA

MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO

DECRETO 2130/1963, de 24 de julio, por el que se crea en la Subsecretaría de Información y Turismo el Servicio de Inmuebles.

El especial tratamiento y las características propias del régimen de propiedad y alquileres, con su señalado matiz jurídico-civil, hipotecario y arrendatario urbano y su peculiar regulación administrativa, así como los criterios sustentados de manera expresa en el presente caso por los órganos, a cuyo cargo se halla el Patrimonio del Estado, aconsejan la creación de un Servicio con agilidad necesaria y dedicación exclusiva a tales menesteres, que cuide, dentro del ámbito ministerial, de la recta aplicación de la compleja normativa vigente sobre la materia.

Por otra parte, la práctica de la actuación administrativa ha destacado la necesidad de un órgano destinado de manera específica a hacer realidad, en este campo concreto de la actividad del Departamento, el principio de coordinación que establece y al que obliga la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado.

En su virtud, y cumplido el trámite preceptuado en el número segundo del artículo ciento treinta de la Ley de Procedimiento Administrativo, a propuesta del Ministro de Información y Turismo, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintitrés de julio de mil novecientos sesenta y tres,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se crean en la Subsecretaría de Información y Turismo el Servicio de Inmuebles, que tendrá a su cargo todo lo relacionado con las adquisiciones, arrendamientos, construcciones y obras de todas clases, que no sean de conservación y reparación, que hayan de efectuarse o sean necesarias a cualesquiera de las dependencias y organismos autónomos del Ministerio de Información y Turismo, así como la catalogación de bienes de dicha naturaleza y confección y mantenimiento del inventario de los mismos para el General de Bienes y Derechos del Estado.

Artículo segundo.—El Servicio de Inmuebles estará compuesto por dos Secciones: Construcciones y Adquisiciones y Alquileres.

Artículo tercero.—La División de Bienes Patrimoniales de la Subsecretaría del Departamento se denominará en lo sucesivo División de Bienes Muebles, y conservará sus actuales competencias referidas a los de tal naturaleza.

Artículo cuarto.—La Sección de Obras y Construcciones de interés turístico de la Subsecretaría de Turismo y las de Construcciones de las Divisiones de Radiodifusión y Televisión, sin perjuicio de su actual integración orgánica, dependerán funcionalmente del Servicio de Inmuebles.

Artículo quinto.—Al Servicio que se crea le son de aplicación las normas que se contienen en las disposiciones adicionales primera y segunda del Decreto número dos mil doscientos noventa y siete mil novecientos sesenta y dos, de ocho de septiembre.

Artículo sexto.—Por el Ministerio de Información y Turismo se dictarán las disposiciones necesarias para el desarrollo y cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Información y Turismo,
MANUEL FRAGA IRIBARNE

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DECRETO 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de veinte de octubre de mil novecientos sesenta y uno, se aprobó el Plan Nacional de la Vivienda para el período mil novecientos sesenta y uno-mil novecientos setenta y seis. Este Plan, elaborado cuidadosamente tras los más rigurosos estudios técnicos, tiene como objetivo la solución definitiva y el planeamiento económico a largo plazo, del problema de la vivienda, coronando así la obra llevada a cabo en esta materia por el Estado desde el año mil novecientos treinta y nueve.

Para la ejecución del Plan, la Ley de veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno autorizó las dotaciones crediticias necesarias, de acuerdo con las previsiones contenidas en dicho Plan para el bienio mil novecientos sesenta y dos-sesenta y tres.

La disposición final de esta Ley disponía que el Ministerio de la Vivienda, en el plazo máximo de seis meses, a contar de su publicación de esta Ley, elevará al Gobierno para su aprobación por Decreto, previo informe del Consejo de Estado, un texto refundido y revisado de la legislación en materia de construcción y utilización de viviendas de protección estatal, para adaptarla a las circunstancias actuales y conseguir además la máxima eficacia en el desarrollo y ejecución del Plan Nacional de la Vivienda.

En cumplimiento de esta norma, se procedió a un estudio que, tomando por base la Ley de quince de julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, y teniendo en cuenta todas las disposiciones posteriores de rango legal, permitiese la elaboración de un texto refundido y revisado en el que se cumpliese con la prescripción transcrita.

La Ley establece unos principios generales sobre la acción del Estado en materia de vivienda, y, tras ellos, completa y perfecciona la relación de promotores, regula los beneficios otorgados por el Estado a los promotores de construcción de viviendas, establece las normas para la contratación de las obras, dicta disposiciones relativas a la calificación provisional y definitiva de las viviendas y sus respectivos efectos, así como el uso, conservación y aprovechamiento de ellas; recoge y perfecciona la función del desahucio administrativo ya establecida; contiene los preceptos generales ya en vigor sobre las líneas esenciales de las funciones del Instituto Nacional de la Vivienda y los medios con que cuenta para el desarrollo de su labor; y establece finalmente un régimen sancionador adecuado.

Cabe destacar la nueva denominación de «Viviendas de Protección Oficial» que se da a las acogidas a esta Ley, así como a sus locales, edificaciones y servicios complementarios, precisando el correspondiente concepto legal y dándole la denominación adecuada en su verdadera naturaleza. Interesante es también, el precepto que establece el plazo de cincuenta años para la sujeción al régimen de la Ley, marcando así el punto final de la especialidad jurídica de los inmuebles respectivos.

Nuevo es también el concepto relativo a la unidad de expediente, para la simplificación de los trámites, de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo. Se autoriza también el unir dos viviendas, cuando su disfrute haya de corresponder a familias numerosas. Y se prevé que la vigencia de la Ley quede aplazada hasta el momento en que haya de entrar en vigor el Reglamento para su desarrollo.

Independientemente de éstas y otras concretas novedades que contiene el texto refundido cabe subrayar aquí la flexibilidad con que se dota a la acción administrativa de medios adecuados para la obtención de las finalidades perseguidas, estableciendo criterios ágiles de financiación, recogiendo en otros casos de las soluciones que la experiencia ha ido haciendo necesarias y permitiendo a la Administración la discriminación entre las solicitudes que se presenten para acogerse a los beneficios de la Ley, a fin de atender como es ineludible a las necesidades sociales más apremiantes, con el carácter preferente que los atribuye a su vez su propia naturaleza y el designio irrenunciable del Estado.

Son de singular interés las disposiciones adicionales y transitorias en las que, con el debido respeto, preceptivo en virtud de la Ley de veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, a los derechos adquiridos por los promotores, se establece que las viviendas acogidas a cualquiera de los anteriores regímenes de protección oficial establecidos por disposiciones derogadas, sin perjuicio de gozar de los beneficios que les otorgue su respectiva cédula de calificación, se han de avenir a las normas de esta Ley, en cuanto a su régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sanciones. Con ello, se da un importante paso de unificación legislativa, permitiendo sustituir el bosque de disposiciones que obedecieron en su día a las exigencias del momento, por un único sistema que asimile a estas viviendas, como es obligado, en cuanto a su régimen para el futuro y siempre con el debido respeto a aquellos derechos adquiridos.

El texto, elevado al Gobierno por el Ministerio de la Vivienda, conforme a la disposición final citada, fué remitida por aquél al Consejo de Estado, el cual lo dictaminó favorablemente, formulando determinadas sugerencias que sustancialmente han sido recogidas en su redacción definitiva.

Se ha logrado con todo ello un texto, que, manteniendo el cuadro institucional vigente en sus diversas modalidades y con una idea de respeto y conservación de realizaciones debidamente contrastadas por la práctica, ha de proporcionar, sin embargo, a la ingente obra del Estado de dotar de vivienda digna a todos los españoles, el marco legal necesario en el que todas las iniciativas y esfuerzos encuentren su debida acogida, y en el que, con la consideración debida a la iniciativa privada, se prevean las modalidades de la actuación estatal que la hagan más eficaz al servicio de aquellos fines, dándose así cumplimiento, por otra parte, a lo establecido al efecto en una de las Leyes Fundamentales del Estado: el Fuero de los Españoles.

Por lo expuesto, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintitrés de julio de mil novecientos sesenta y tres,

DISPONGO:

Artículo único.—En cumplimiento de la disposición final de la Ley de veintitrés de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, se aprueba el siguiente texto refundido y revisado de la legislación en materia de viviendas de protección oficial.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,
JOSE MARIA MARTINEZ Y SANCHEZ-ARJONA

TEXTO REFUNDIDO Y REVISADO DE LA LEGISLACION EN MATERIA DE «VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL»

Artículo 1.º El régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de ellas se ajustarán a las prescripciones de esta Ley.

Art. 2.º Se entenderá por «Viviendas de Protección Oficial» las que dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe por reunir las condiciones que se señalen en el Reglamento y Ordenanzas. Su uso, conservación y aprovechamiento se regirán durante cincuenta años por esta legislación.

La protección de la Ley alcanzará a los locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización.

Cuando en el texto de esta Ley se haga referencia a «Viviendas de Protección Oficial», se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el párrafo anterior.

Los promotores de viviendas acogidas a esta Ley que no hubieren previsto en sus proyectos la construcción de las edificaciones y servicios complementarios establecidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, vendrán obligados a reservar los terrenos precisos para aquel fin.

Podrán ser objeto de la protección a que se refiere esta Ley los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

Art. 3.º Las «Viviendas de Protección Oficial» se clasificarán en dos grupos:

Primer grupo.—«Viviendas de Protección Oficial» para cuya construcción no se conceda subvención, prima ni anticipo por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segundo grupo.—«Viviendas de Protección Oficial» para las que se concedan alguno o varios de dichos auxilios. Este segundo grupo se dividirá a su vez en categorías, cuyas características se fijarán reglamentariamente en función de superficie o de ésta y de su coste de ejecución material por metro cuadrado de edificación.

Art. 4.º Incumbe al Instituto Nacional de la Vivienda, con sujeción a las directivas generales del Gobierno, y en inmediata dependencia del Ministerio del ramo, la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas. En especial será misión del Instituto:

- Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.
- Organizar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.
- Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.
- Proteger la edificación de viviendas, locales de negocios, servicios y edificaciones complementarios, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en esta Ley y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.
- Adquirir y constituir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen de Suelo y ordenación urbana de 12 de mayo de 1956. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

La adquisición, urbanización y parcelación podrá encargarse a cualquiera de los órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

Art. 5.º El Ministerio del ramo elevará al Gobierno, para su aprobación, los Planes Nacionales de Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.—Necesidades de viviendas y su distribución en grupos y categorías, referidas al período que abarque el plan.

Segundo.—Locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarios en las agrupaciones de viviendas que comprenda el plan.

Tercero.—Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

Cuarto.—Programación según las especies de promoción y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

Quinto.—Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del plan.

Dentro de cada plan, y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, el Instituto Nacional de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo.

Art. 6.º Podrán ser promotores de «Viviendas de Protección Oficial»:

a) Los particulares que individualmente o agrupados construyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.

b) Las Sociedades inmobiliarias y Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones provinciales o Cabildos Insulares, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de su plantilla, sea administrativo, técnico, de servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que no formen parte de su plantilla y que hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Delegación Nacional de Sindicatos, a través de la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura.

f) Los Ministerios y Organismos oficiales y del Movimiento por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados y obreros, ya se hallen en situación activa, reserva, retirados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

g) El Instituto Nacional de Colonización.

h) El Instituto Social de la Marina.

i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.

k) Las cooperativas de vivienda con destino exclusivo a sus asociados, y las Mutualidades y Montepíos libres.

l) Las entidades benéficas de construcción.

m) Las Cajas de Ahorro.

n) Las Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar alojamiento a su personal y las que aún sin estar obligadas las construyen.

o) Las Diócesis y Parroquias para los Sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.

p) Los Gobiernos Generales de Ifni, Sahara y Región Ecuatorial Española.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Art. 7.º Excepcionalmente y cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo sexto, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento, encargará a cualquiera de las entidades oficiales relacionadas en dicho artículo, la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» en las localidades que se estime preciso.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en estos casos a los promotores designados una financiación especial por la totalidad del presupuesto.

Art. 8.º El Estado podrá conceder a través del Instituto Nacional de la Vivienda los siguientes beneficios:

a) Exenciones y bonificaciones tributarias.

b) Préstamos con interés.

c) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.

d) Subvenciones y primas a fondo perdido.

e) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos.

Art. 9.º La calificación provisional determinará el número, extensión y condiciones de los beneficios que se concedan en cada caso.

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará preferentemente esta calificación a las solicitudes de construcciones que se acomoden a los programas de actuación y a las modalidades de financiación que la política general aconseje en cada período.

Art. 10. Gozarán de exención total de los Impuestos de Derechos Reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado los actos y contratos y los documentos en que se formalicen, referentes a «Viviendas de Protección Oficial», que se relacionan en los números siguientes:

Primero.—Los contratos de promesa de venta, adquisición por título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de terrenos, así como los del derecho de superficie y de elevación de edificios. La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención, bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial», y quedará sin efecto si transcurrieren tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se otorgue la calificación provisional.

Segundo.—Las segregaciones, agrupaciones y agregaciones de terrenos para el fin indicado en el número anterior, así como las segregaciones de viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, la división material de edificios y las agrupaciones de viviendas cuando se trate de las destinadas a familias numerosas.

Tercero.—Los contratos de ejecución de obras, las de suministros, los mixtos de obra con suministro y, en su caso, la declaración de obra nueva y los contratos de obras de conservación y reparación realizados durante un período de veinte años, a contar de la fecha de la calificación definitiva, así como las certificaciones de obra.

Cuarto.—Los contratos de préstamo hipotecario, cuando éste se solicite antes de obtener la calificación definitiva, siempre que reúnan las condiciones establecidas reglamentariamente, así como la ampliación, modificación, división, posposición, prórroga expresa y cancelación de dichos préstamos y del derecho real de garantía.

Quinto.—La constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado y la que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 27.

Sexto.—Las aportaciones hechas por los socios en desembolso del capital inicial o ampliado de las sociedades cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial», así como la puesta en circulación y transmisión de acciones de estas Sociedades; la fusión y disolución de las mismas, y la emisión, transformación, modificación y amortización o cancelación de obligaciones sean o no hipotecarias, siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Séptimo.—La concesión de anticipos, subvenciones, primas y préstamos por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, posposición de garantía, prórroga, amortización y cancelación.

Octavo.—Las herencias, legados, donaciones y subvenciones a favor de entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», así como a su adquisición para cederlas en régimen de arrendamiento.

Noveno.—La primera transmisión «inter vivos» del dominio de las «Viviendas de Protección Oficial», ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente por viviendas o locales, así como la de servicios y urbanización, siempre que tenga lugar dentro de los veinte años siguientes a su calificación definitiva. La venta anterior a dicha calificación deberá sujetarse, para gozar de la exención a los requisitos que reglamentariamente se señalen. Esta exención se aplicará a las primeras y posteriores transmisiones, así como a su resolución, aun por mutuo acuerdo, que realicen tanto el Instituto Nacional de la Vivienda como los promotores de los apartados c), d), e), f), g), h), i), j), o) y p) del artículo sexto.

Décimo.—La promesa de venta y contratos asimilados, siempre que se convengan, dentro de los veinte años siguientes a la fecha de la calificación definitiva y que la escritura de venta se otorgue antes de transcurrir el plazo de cincuenta años que señala el artículo segundo de esta Ley.

Undécimo.—La primera transmisión «mortis causa» de las viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento.

Art. 11. Estarán exentas del Impuesto sobre Emisión y Negociación o Transmisión de Valores Mobiliarios las acciones y obligaciones emitidas por las sociedades a que se refiere el número sexto del artículo anterior, así como las obligaciones emitidas con autorización del Instituto Nacional de la Vivienda por promotores de cualquier clase, destinadas exclusivamente a la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial».

Art. 12. No se sujetarán a gravamen por Contribución General sobre la Renta los incrementos de patrimonio puestos de manifiesto en las condiciones que se determinen en la adquisición de terrenos con destino a la edificación de «Viviendas de Protección Oficial», en su construcción y conservación, o en la adquisición de las mismas en primera transmisión y en las aportaciones en los actos de fundación y de ampliación de capital de sociedades inmobiliarias que se dediquen exclusivamente a la promoción o construcción de «Viviendas de Protección Oficial» o su explotación en régimen de arrendamiento.

Las rentas de las viviendas calificadas para ser destinadas al arrendamiento están exentas del gravamen de la Contribución General sobre la Renta.

Art. 13. Las «Viviendas de Protección Oficial» gozarán durante un plazo de veinte años desde la calificación definitiva, de una reducción del 90 por 100 del importe de toda contribución, impuesto, arbitrio, derecho, tasa y otro cualquier gravamen del Estado, Diputación, Cabildos Insulares o Ayuntamientos. Asimismo se aplicará esta bonificación a cuantos graven la ejecución misma de las obras. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieren establecerse para la realización de obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos números 314, 315 y 316, de 25 de febrero de 1960.

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos en las transmisiones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y en la primera transmisión de estas, así como a la tasa de equivalencia que la sustituye en cuanto a las Sociedades, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exigen en el artículo 10, número primero.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inician las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial», sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquellas experimenten dilaciones o interrupciones injustificadas, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años, será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empleen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

Art. 14. Gozarán de una bonificación del 90 por 100 en el importe de los Impuestos Industrial y de Sociedades, la parte de los beneficios que las sociedades y las empresas industriales, agrícolas y comerciales destinen o inviertan:

- a) En la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» destinadas a su personal.
- b) En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por promotores cuya finalidad sea la promoción, construcción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial».
- c) En préstamos a favor de su personal destinado a la adquisición o construcción de viviendas a que se refiere esta Ley.

También gozarán de la misma bonificación, en cuanto al Impuesto de Rentas de Capital, los intereses de los préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o la adquisición de «Viviendas de Protección Oficial», y los que devenguen los precios aplazados en su primera enajenación.

Art. 15. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder anticipos sin interés en concepto de auxilio directo para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» comprendidas en el grupo segundo del artículo tercero, sin que puedan exceder del límite que reglamentariamente se señale. Dentro de éste se determinará reglamentariamente el máximo que puede otorgarse, según las categorías que se fijen con arreglo al artículo tercero o, en su caso, según las clases de promotores:

La cuantía de estos anticipos será fijada en cada expediente por el Instituto Nacional de la Vivienda de acuerdo con las normas que el Gobierno señale, a propuesta del Ministro de la Vivienda, al revisar periódicamente los Planes Nacionales de Vivienda.

Art. 16. El anticipo se concederá con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Instituto Nacional de la Vivienda, según que exista o no préstamo complementario. Deberá reintegrarse en un número de anualidades no superior a cincuenta, que se determinará en la calificación. Su devolución empezará a partir de la calificación definitiva.

Los anticipos o préstamos otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda que hayan de ser garantizados con hipoteca, podrán formalizarse por documento notarial o por acta administrativa, que será inscribible en el Registro de la Propiedad. Esta será otorgada por el órgano competente del Instituto Nacional de la Vivienda, con la conformidad del deudor. La cancelación de la hipoteca podrá ser formalizada en cualquiera de las dos formas indicadas.

No será imprescindible la garantía hipotecaria establecida en este artículo cuando los anticipos se hubieren concedido a favor del Estado o entidades estatales autónomas y organismos oficiales, a quienes por Decreto se autorice este régimen especial y las viviendas formen parte integrante de su patrimonio.

Art. 17. El importe de los anticipos se entregará después de invertido la aportación del promotor, con prelación al préstamo con interés y en los plazos, forma y cuantía que se determine en el Reglamento.

Art. 18. Los préstamos a que se refiere el apartado b) del artículo octavo se facilitarán por el Banco de Crédito a la Construcción y las demás entidades de crédito que señale el Reglamento y tendrán un trato de calificadas, consistente en:

- a) Interés no superior al 4,5 por 100.
- b) Exenciones y bonificaciones tributarias establecidas en esta Ley.
- c) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones.
- d) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias lo aconsejen.

La tramitación se hará en un único expediente. Las modificaciones y datos de los proyectos aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda servirán de base para la concesión de los préstamos por las entidades de crédito. La cuantía se fijará, dentro de los límites establecidos en esta Ley, por el Instituto Nacional de la Vivienda.

La cuantía de estos préstamos no podrá exceder del 60 por 100 del presupuesto total en las viviendas calificadas dentro del Grupo I. Para las del Grupo II, la cantidad otorgada como préstamo, sumada a las concedidas como anticipo, subvención y prima por el Instituto Nacional de la Vivienda, no podrá exceder del 90 por 100 del presupuesto total, en los proyectos presentados por los promotores de los apartados a) y b) del artículo sexto, y del 90 por 100, cuando se trate de los demás promotores.

Las entidades de crédito podrán acceder a la postposición de la hipoteca constituida a su favor, cuando consideren que la garantía que de ello resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos con interés en la forma y cuantía antes señalada, cuando el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores así lo aconsejen.

Art. 19. a) Las corporaciones locales quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España.

Los presupuestos extraordinarios de las Corporaciones Locales para los fines expresados en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento de urgencia.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de la tasación pericial de los terrenos que haya acordado adquirir la Corporación y, en su caso, el proyecto de las obras, al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones del préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la entidad.

El expediente será sometido al Ministerio de Hacienda, que resolverá en el plazo de dos meses, contados desde la fecha del envío por su respectiva Delegación. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se entenderá tácitamente aprobado el proyecto de presupuesto.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional a los proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial», será indispensable justificar la aprobación expresa o tácita del presupuesto.

b) La Delegación Nacional de Sindicatos podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero, apartado a) de este artículo, previos los trámites reglamentarios.

Art. 20. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder subvenciones y primas a fondo perdido, en la cuantía y condiciones que se fijen reglamentariamente, en concepto de auxilio directo para la financiación de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» del grupo II del artículo tercero.

Art. 21. Los promotores de «Viviendas de Protección Oficial» podrán obtener en casos excepcionales el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los terrenos necesarios para la construcción de aquéllas. La expropiación podrá hacerse extensiva a los derechos tanto reales como personales que afecten a los inmuebles.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución y la negativa de los titulares a enajenar a un precio razonable.

Para la declaración a que hace referencia el párrafo anterior será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento y del Órgano urbanístico competente.

En los proyectos declarados urgentes, el Reglamento fijará el procedimiento a seguir, desarrollando el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 y demás disposiciones vigentes relativas a expropiación por razones de vivienda y urbanismo.

Art. 22. Para que les pueda ser concedido el beneficio de expropiación forzosa a los promotores enumerados en los apartados a), b), i), j), k), m) y n) del artículo sexto, será preciso que el proyecto de construcción afecte a solares comprendidos en zonas o polígonos que hubieren sido declarados aptos para la construcción de viviendas acogidas al régimen de esta Ley.

Art. 23. En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad el acta de posesión del inmueble ocupado, acompañada del correspondiente recibo del pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración o, en su caso, por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

Art. 24. Podrán contratar libremente las obras de construcción de viviendas, edificaciones, servicios complementarios y urbanización, o ejecutarlas directamente:

- a) Los promotores que no hubieren solicitado subvención ni anticipo.
- b) Los promotores de los apartados a) y b) del artículo sexto.
- c) Los promotores que siendo organismos autónomos tengan como objeto directo de su existencia la construcción de viviendas que no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

La contratación o, en su caso, ejecución directa de obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» por los demás promotores se acomodará a las normas aplicables a cada organismo o entidad y, en su defecto, a lo establecido en los artículos 41 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades estatales autónomas y al capítulo V de la Ley de Administración y Contabilidad de la Hacienda Pública y demás disposiciones aplicables a la contratación del Estado. En ningún caso podrán estos promotores contratar directamente o realizar por sí las obras sin autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Cuando en el proyecto o durante la ejecución de las obras se hubieren de utilizar unidades de obra no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda, deberán ser previamente aprobados por éste, sin cuyo requisito no serán aceptadas.

Art. 25. El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará potestativamente la calificación provisional a los proyectos cuya realización y protección estime de interés. En este acto administrativo se determinará el número, grupo y categoría de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización que comprendan: el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y el plazo de iniciación y terminación de las obras. En ningún caso se otorgará esta calificación a proyectos de edificios y obras ya iniciadas. Excepcionalmente podrá otorgarse a los edificios oficiales, religiosos y del Movimiento que reglamentariamente se determinen, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre

que el Instituto Nacional de la Vivienda aprecie la existencia de razones que lo aconsejen.

Terminada la construcción de las obras de cada proyecto o de alguna fase del mismo, cuando así se autorizare, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, otorgará la calificación definitiva de «Vivienda de Protección Oficial» si las obras se hubieren ajustado al proyecto calificado provisionalmente o modificaciones en él introducidas previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda.

La condición de «Viviendas de Protección Oficial» se extingue:

- a) Por término del plazo de cincuenta años, establecido en el artículo segundo.
 - b) Por descalificación. El Reglamento determinará los casos, límites, condiciones y efectos de la misma.
- Art. 26. El régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» en las condiciones y con las modalidades establecidas en esta Ley y en su Reglamento podrá ser:
- a) Uso propio.
 - b) Arrendamiento.
 - c) Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.
 - d) Acceso diferido a la propiedad; y
 - e) Cesión gratuita en propiedad o en uso.

El Reglamento determinará las normas de uso y utilización de los alojamientos a que se refiere el último párrafo del artículo segundo, así como el régimen de administración, cuotas por servicios y causas especiales de obligatoria desocupación y consiguiente desahucio administrativo.

Art. 27. Las viviendas acogidas a esta Ley se dedicarán exclusivamente a domicilio permanente, sin que bajo ningún pretexto pueda dárseles uso distinto. Nadie podrá reservarse o disfrutar para uso propio, cualquiera que sea el título, más de una vivienda. Se exceptúan los cabezas de familia numerosas, si las viviendas constituyeron unidad horizontal o verticalmente.

El Reglamento determinará las normas en orden a la obligatoriedad de su arrendamiento, cualquiera que sea el régimen de uso y utilización que se fije en la cédula de calificación definitiva.

Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial» vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidas a la vigilancia superior del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar si fuere preciso a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos.

Si en el transcurso de cinco años desde la calificación definitiva se manifestaren vicios o defectos de la construcción que hicieren necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste. Para asegurar el cumplimiento, en su caso, de tal obligación, el promotor habrá de constituir una garantía en la forma y condiciones que se determine reglamentariamente.

En los edificios que obtengan la calificación de «Viviendas de Protección Oficial» los locales cuya superficie no exceda, en relación con el resto de la edificación destinada a viviendas, de la proporción que reglamentariamente se señale, podrán dedicarse a usos comerciales, industriales, docentes y oficinas.

Estos locales gozarán de los beneficios de esta Ley. Su venta y alquiler serán libres.

El uso, aprovechamiento y condiciones de cesión de las edificaciones, servicios complementarios y obras de urbanización se regularán reglamentariamente, de acuerdo con su destino y finalidad.

Art. 28. La cuantía máxima del alquiler mensual de las viviendas acogidas a esta Ley no excederá de los límites que reglamentariamente se determinan.

Las rentas de las viviendas acogidas a esta Ley serán revisadas automáticamente cada dos años en función de los módulos de coste de ejecución material por metro cuadrado.

El Reglamento establecerá las normas a las que ha de atenerse la fijación de los precios de venta de las viviendas acogidas a esta Ley.

Art. 29. Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento o venta de viviendas acogidas a esta Ley.

Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalada en la cédula de calificación definitiva, ni aun a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizadas reglamentariamente.

Art. 30 Los propietarios de las viviendas a que se refiere esta Ley podrán promover el desahucio de los beneficiarios arrendatarios y ocupantes de estas viviendas, por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación civil.

También podrá promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

Primera.—Falta de pago de las cuotas debidas por renta, amortización u otras complementarias de servicios.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución el moroso paga las cantidades debidas, y por ello no se lleva a efecto su lanzamiento de la vivienda. Dicho porcentaje podrá ser multiplicado por el número de infracciones en los casos de reincidencia.

Segunda.—Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.—Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda, cuando dicha relación hubiese sido la determinante de su ocupación. Si la causa de la extinción hubiere sido la muerte o incapacidad física del arrendatario, tanto éste, como las personas que con él convivieren, tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o la incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo caso la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado o hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad.

En este último supuesto, la empresa tendrá la facultad de sustituir la vivienda, facilitando otra al incapacitado o a sus causahabientes, de análoga superficie y renta.

Cuarta.—Cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda se hubieren ocasionado por el ocupante, beneficiario, arrendatario o su familia o servidores, deterioros graves en el inmueble.

Quinta.—Infracción grave o muy grave, declarada por la Dirección General de la Vivienda, de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «Viviendas de Protección Oficial».

Sexta.—Cuando la vivienda no constituya domicilio permanente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.—Subarriendo total o parcial de la vivienda.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas anteriores, se ajustará a los establecidos en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar por el correspondiente expediente administrativo, el desahucio y llevar a efecto el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de las viviendas, locales de negocio o servicios complementarios de su propiedad y de las de los promotores de los apartados c), d), e), f), g), h), l) y p) del artículo sexto, por cualquiera de las causas comprendidas en este artículo. También será aplicable este procedimiento y por las mismas causas, a las viviendas propiedad de entidades oficiales de Crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor, por préstamos hipotecarios concedidos al amparo de esta Ley, así como los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo sexto, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá ser éste sancionado mediante resolución con multa que no exceda de 5.000 pesetas.

Art. 31. El Instituto Nacional de la Vivienda, encuadrado en la Dirección General de la Vivienda, es un Organismo autónomo de la Administración del Estado. Estará regido por un Director general, que será el de la Vivienda, nombrado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros a propuesta del Ministro del Departamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda depende directamente del Ministro de la Vivienda, y su Director general ostentará la representación del organismo en todas las actuaciones, llevando su firma. Desempeñará las funciones de Ordenador de pagos y será Jefe de los Servicios.

Art. 32. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio. En consecuencia, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, administrar sus bienes; constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos, y, en general, ejecutar actos y otorgar contratos.

Administará su patrimonio con autonomía dentro del presupuesto de gastos e ingresos que el Consejo de Ministros hubiere aprobado para cada ejercicio económico.

Los créditos no invertidos en un presupuesto entrarán a formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda el Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General del Estado, que actuará como Interventor Delegado en el Instituto.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Art. 33. Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

Primero.—Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, municipios, Sindicatos y de sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes propios del Instituto, rentas de éstos e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Una cuarta parte del recargo de una décima en la contribución territorial e impuesto industrial, autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935, que podrá ser establecido con carácter obligatorio. Este ingreso habrá de ser invertido precisamente en obras de la misma provincia en que se recaude.

Cuarto.—El producto de la emisión de títulos de la Deuda autorizada por el Consejo de Ministros.

Quinto.—Un 70 por 100 total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda en la forma dispuesta por la legislación especial en la materia.

Sexto.—El producto de la emisión de títulos representativos del papel de reserva social, creado por el Decreto de 17 de julio de 1947.

Séptimo.—Los demás que puede determinar el Gobierno, a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

Art. 34. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá establecer Delegaciones Provinciales, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director general, que será el del Ministerio.

Art. 35. Las infracciones de las normas que regulan el régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se clasificarán en leves, graves y muy graves. Su determinación se hará reglamentariamente. Se incluirá entre las leves, la temeridad en la denuncia y la incomparecencia para deponer en el expediente sancionador.

Las sanciones aplicables serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de la infracción cometida y consistirá en: a) multa hasta cinco mil pesetas, para las leves; b) multa hasta cincuenta mil pesetas, para las graves, y c) multa hasta de doscientas cincuenta mil pesetas para las muy graves.

La imposición de sanciones se llevará a cabo a través del oportuno expediente, salvo las inferiores a 500 pesetas, en las infracciones leves.

Si en un sólo expediente se estimaren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

El límite máximo de sanción por multa a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, podrá aplicarse a cada una de las faltas cometidas en cada vivienda.

En la imposición de sanciones, se tendrán en cuenta las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad a efectos de determinar el grado de la infracción y la cuantía de la multa. Deberá tenerse en cuenta especialmente la reincidencia o la reiteración en la comisión de los hechos.

Art. 36. Con independencia de las sanciones establecidas en el artículo anterior, las infracciones graves y muy graves podrán ser sancionadas además con las siguientes, siempre que sus efectos recaigan sobre el responsable de los mismos:

a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de cooperativa o entidad benéfica.

b) Pérdida de las condiciones especiales del préstamo complementario y conversión de la subvención, prima y anticipo en préstamos ordinarios.

c) Inhabilitación temporal, de dos a diez años, para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», en calidad de técnicos, promotores, constructores y encargados de obras.

d) Reintegro de las cantidades indebidamente percibidas de adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de «Viviendas de Protección Oficial».

e) Descalificación de la vivienda.

Los usuarios legítimos conservarán los derechos que les otor-

ga esta Ley durante un plazo de cinco años, a contar de la fecha en que la sanción sea firme.

f) Realización de las obras de conservación y reparación necesarias, sin que exima de esta obligación la existencia de la garantía prevista en el artículo 27, párrafo cuarto. Los responsables lo serán solidariamente.

Art. 37. El procedimiento para la imposición de sanciones se regulará de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento Orgánico del Ministerio de la Vivienda. La ejecución de lo acordado en la resolución se llevará a cabo por vía de apremio, según las normas del Estatuto de Recaudación y en consecuencia podrán hacerse efectivas por dicha vía las sanciones pecuniarias, las cantidades que resulten exigibles a favor de terceros y las que, en su caso, hayan de ser exigidas para realizar las obras de reparación o conservación que hubieron sido impuestas en aquella resolución. La resolución firme de la Administración, en el expediente tramitado al efecto, tendrá el valor y eficacia de la certificación de descubierto a que se refiere el citado Estatuto. No será necesaria la tramitación de expediente para imponer sanciones hasta quinientas pesetas.

La Dirección General de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones. Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves, procede el recurso de reposición, y en las graves y muy graves, el de alzada ante el Ministro.

Las resoluciones que en los recursos dicte el Director general de la Vivienda, por infracciones leves, y en su caso, el Ministro, en las graves y muy graves, pondrán fin a la vía administrativa.

Será trámite previo a la interposición de los recursos la consignación del importe de la multa y demás cantidades fijadas en la resolución en la Caja de Depósitos o en sus sucursales a disposición de la Dirección General de la Vivienda. Esta consignación se podrá sustituir por aval bancario suficiente a juicio de la propia Dirección.

DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

Primera.—Esta Ley comenzará a regir el día de la entrada en vigor del Reglamento que se dicte para su desarrollo.

Segunda.—Las autorizaciones en vigor para la presentación de proyectos sin calificar provisionalmente, acogidos a cualquiera de los regímenes anteriores, deberán ejercitarse dentro del plazo de seis meses, a contar de la entrada en vigor de esta Ley, decayéndose de oficio su caducidad, a todos los efectos, si transcurrido dicho plazo no fuesen utilizadas.

Tercera.—Sin perjuicio de lo establecido en las anteriores disposiciones, los expedientes iniciados al amparo de cualquiera de los regímenes que por esta Ley se derogan y en los cuales no hubiere recaído resolución definitiva, continuarán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva en cuanto se refiere al régimen de construcción y auxilios económicos, sometiéndose a las disposiciones de esta Ley en todo lo demás, incluso en los beneficios fiscales.

Por excepción, el plazo de cincuenta años señalado en el artículo segundo quedará reducido al fijado en la respectiva resolución de calificación provisional.

Cuarta.—Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes que por esta Ley se derogan se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al sancionador establecido en esta Ley, haciéndoseles extensivo en cuanto al plazo de duración de este régimen de uso, conservación y aprovechamiento y del sancionador la excepción a que se refiere la disposición transitoria tercera.

Gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación.

Quinta.—En los proyectos que presente la Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura en desarrollo de planes nacionales de viviendas continuarán vigentes los beneficios económicos y forma de pago establecidos en el Decreto-Ley de 10 de agosto de 1955 y Decreto-Ley de 3 de abril de 1956.

Sexta.—Queda subsistente la Ley de 26 de septiembre de 1941 sobre concesión de premios anuales a familias numerosas. Las viviendas que a tal efecto se promuevan podrán ser construidas directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargadas a cualquiera de las entidades oficiales incluidas en la relación de promotores del artículo sexto de esta Ley,

pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda financiar totalmente tanto la construcción como la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios a este fin. Su régimen jurídico será el de esta Ley, en cuanto a su construcción, uso, conservación, aprovechamiento y sanciones.

Séptima.—Las sociedades actualmente inscritas en el registro especial de entidades inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a esta Ley.

Octava.—Quedan a salvo los derechos adquiridos por los promotores al amparo de la legislación anterior, que no serán afectados en su perjuicio, por el presente texto refundido y revisado.

DISPOSICION FINAL DEROGATORIA

Sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones anteriores, quedan derogados cuantos preceptos legales y reglamentarios se opongan a lo dispuesto en esta Ley, y en especial las Leyes y Decretos-Leyes que a continuación se relacionan:

Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924, de casas baratas.

Decreto-Ley de 29 de julio de 1925, de casas económicas destinadas a la «clase media».

Decreto-Ley de 15 de agosto de 1927, de casas para funcionarios del Estado y otros organismos.

Ley de 25 de junio de 1935, del paro obrero.

Ley de 19 de abril de 1939, sobre régimen de protección a la vivienda.

Ley de 23 de septiembre de 1939, sobre alquileres y desahucio de casas baratas, económicas y protegidas.

Ley de 7 de agosto de 1941, por la que se modifican determinados artículos de la Ley y Reglamento de Viviendas Protegidas.

Ley de 7 de agosto de 1941, sobre expropiación forzosa, valoración o inscripción en el Registro de la Propiedad.

Ley de 25 de noviembre de 1944, de viviendas de «clase media».

Decreto-Ley de 7 de marzo de 1947, que dictó normas aclaratorias en relación con la Ley de 25 de noviembre de 1944.

Decreto-Ley de 12 de noviembre de 1948, sobre organismos del Estado a los que se puede otorgar anticipos.

Decreto-Ley de 18 de noviembre de 1948, aprobatorio del texto refundido de viviendas de «clase media».

Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1953, de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 14 de mayo de 1954, sobre protección de viviendas de «tipo social», por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Decreto-Ley de 29 de mayo de 1954, sobre construcción de viviendas por la Obra Sindical del Hogar.

Texto refundido de los Decretos-leyes de 19 de noviembre de 1948 y 27 de noviembre de 1953, sobre viviendas bonificables, aprobado por Orden de 10 de julio de 1954.

Ley de 15 de julio de 1954, sobre viviendas de renta limitada.

Decreto-Ley de 4 de febrero de 1955, sobre limitaciones en el uso, cesión y subarriendo de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 24 de junio de 1955, sobre supresión del trámite previo de calificación de bonificables.

Decreto-Ley de 9 de diciembre de 1955, sobre rentas máximas de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 3 de abril de 1956, sobre viviendas de tipo social.

Ley de 13 de noviembre de 1957, sobre Plan de Urgencia Social para Madrid.

Decreto-Ley de 23 de marzo de 1958, sobre rentas máximas de viviendas bonificables.

Decreto-Ley de 15 de diciembre de 1960, sobre modificación de la Ley de Renta Limitada, en orden a plantas comerciales.

Decreto-Ley de 8 de marzo de 1962, sobre calificación y régimen de los alojamientos provisionales financiados por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Ley de 2 de marzo de 1963, sobre autorización a los Patronatos Oficiales de Vivienda para extender sus beneficios a los funcionarios en situación de reserva, jubilación o retiro y a sus causahabientes con derecho a pensión.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DECRETO 3964/1964, de 3 de diciembre (rectificado), por el que se adapta el texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, a las disposiciones de la Ley 41/1964, de 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario.

La Ley cuarenta y uno/mil novecientos sesenta y cuatro, de once de junio, de Reforma del Sistema Tributario, modifica los beneficios tributarios, sean exenciones o bonificaciones, que el Estado concede a través del Instituto Nacional de la Vivienda como medida de fomento a la construcción de «Viviendas de protección oficial».

Estos beneficios estaban contenidos en los artículos diez, once, doce, trece y catorce del texto refundido regulador del régimen de protección, aprobado por Decreto dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres, de veinticuatro de julio, siendo preciso darles nueva redacción para acomodarlos a los que la Ley cuarenta y uno/mil novecientos sesenta y cuatro, de once de junio, otorga a la actividad de construcción de «Viviendas de protección oficial» y a las operaciones con ella relacionadas.

La adaptación de ambos textos legales, que se lleva a efecto por el presente Decreto, fué prevista en el propio texto de la Ley, que autorizó en la tercera de sus disposiciones transitorias para ajustar el texto refundido y revisado de viviendas de protección oficial al de la Ley de Reforma del Sistema Tributario por medio del correspondiente Decreto.

Por lo anterior, haciendo uso de la autorización antes expresada de la Ley de Reforma del Sistema Tributario, con la conformidad del Ministro de Hacienda, a propuesta del de la Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintisiete de noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro,

DISPONGO:

Artículo único.—Los artículos diez, once, doce, trece y catorce del texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial, aprobado por Decreto dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres, de veinticuatro de julio, quedarán redactados del modo siguiente:

«Artículo diez.—Uno. Gozarán de exención total del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones «inter-vivos» los actos y contratos siguientes:

Primero.—Los contratos de promesa de venta, adquisición por título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los del derecho de superficie y de elevación de edificios. La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir «Viviendas de protección oficial» y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se obtenga la calificación provisional.

Segundo.—La primera transmisión «inter-vivos» del dominio de las «Viviendas de protección oficial», ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente de viviendas o locales, así como la de los servicios y urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a su calificación definitiva. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dicha calificación deberá sujetarse para gozar de la exención a los requisitos establecidos en el Decreto nueve/mil novecientos sesenta y tres de tres de enero. Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorguen al Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la calificación definitiva de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieren.

Tercero.—Las donaciones a favor de Entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de «Viviendas de protección oficial», así como para su adquisición al objeto de cederlas en régimen de arrendamiento.

Cuarto.—La constitución, modificación, ampliación, división, prórroga expresa o cancelación de hipotecas establecidas en ga-

90.03 y 90.04	Monturas de gafas y gafas	A. C.	Barcelona, Bilbao, San Sebastián, Valencia y Palma de Mallorca	1-1 a 31-12
90.14, 90.16 a 90.25, 90.28 y 90.29	Instrumentos y aparatos de medida, comprobación y precisión; instrumentos y aparatos médicos-quirúrgicos	A. C.	Barcelona, Bilbao, San Sebastián y Valencia	1-1 a 31-12
90.26 y 90.27	Contadores	San Sebastián	Barcelona, Bilbao, San Sebastián y A. C.	1-1 a 31-12
91.01 a 91.11	Relojería	A. C.	Barcelona, Bilbao, San Sebastián y Valencia	1-1 a 31-12
92.01 a 92.13	Instrumentos de música y aparatos para el registro y la reproducción de sonido	A. C.	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12
94.01 a 94.04	Muebles de madera o metal, mobiliario médico-quirúrgico, artículos de cama y similares	A. C.	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12
95.01 a 95.08, 98.03 a 98.10 y 98.12 a 98.16	Material de escritorio y otras manufacturas	A. C.	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12
96.01 a 96.06	Manufacturas de cepillería, pinceles, escobas, plumeros, borlas y cedazos	A. C.	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12
97.01 a 97.03	Juguetes	A. C.	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12
97.04 y 97.05	Artículos para juegos de sociedad; artículos para diversiones y fiestas	A. C.	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12
97.06 a 97.08	Artículos de deporte y similares	Valencia	Todas las Delegaciones y A. C.	1-1 a 31-12
98.01 A y 98.02	Botones y cierres de cremallera	A. C.	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12
98.11	Pipas (incluidos los escalabornes y cazoletas); boquillas	Valencia	Todas las Delegaciones	1-1 a 31-12

rantía de anticipos sin interés otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda en concepto de auxilio directo para la construcción de «Viviendas de protección oficial», la constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado en la compra-venta de viviendas acogidas a dicha protección y las que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo veintisiete de esta Ley.

Quinto.—Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de «Viviendas de protección oficial», cualquiera que fuese la fecha de su concesión, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

Sexto.—La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de «Viviendas de protección oficial».

Séptimo.—Los préstamos, anticipos, subvenciones y primas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, prórroga, amortización y extinción.

Octavo.—Las aportaciones hechas por los socios en desembolso del capital inicial o ampliado de las Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de protección oficial», la fusión de las mismas y la emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las exenciones a que se refieren los números primero, segundo, cuarto y quinto se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso se exijan para obtener la calificación definitiva de «Viviendas de protección oficial».

B) En cuanto grava actos jurídicos documentados: Las escrituras públicas de adquisición, segregación, agrupación y agregación de terrenos que se destinen a la construcción de «Viviendas de protección oficial»; las que se otorguen para la enajenación y segregación de viviendas, locales de negocios, edificaciones y servicios complementarios acogidos a dicha protección; la división material de edificios y las agrupaciones de las respectivas viviendas destinadas a familias numerosas y, en general, todas aquellas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con «Viviendas de protección oficial» declarados exentos de este impuesto en cuanto a Transmisiones Patrimoniales y del que grava el Tráfico de las Empresas.

Dos. Gozarán de un noventa por ciento de reducción en la base liquidable del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en cuanto grava, el aumento de valor de las fincas rústicas y urbanas:

Primero.—El que se ponga de manifiesto por las transmisiones de terrenos para construcción de «Viviendas de protección oficial» a que se refiere el apartado primero del número uno de este artículo. Esta exención se concederá con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan para obtener la calificación definitiva de «Viviendas de protección oficial».

Segundo.—El que se ponga de manifiesto por la primera transmisión de «Viviendas de protección oficial» siempre que tenga lugar después de su calificación provisional y antes de haber transcurrido seis años, contados a partir de su terminación.

Tercero.—El aumento de valor que se ponga de manifiesto en las transmisiones de «Viviendas de protección oficial» declaradas exentas del Impuesto en cuanto grava las transmisiones patrimoniales «inter-vivos» en el número uno A), apartado segundo del artículo diez, con los mismos requisitos y plazos que en dicho precepto se establecen.

Tres. Estarán exentas del Impuesto General sobre Sucesiones las adquisiciones a que se refieren los apartados primero, segundo y tercero del número uno A) cuando tengan lugar por herencia o legado.

«Artículo once.—Uno. Gozarán de una bonificación del noventa por ciento del Impuesto sobre las Rentas de Capital:

Primero.—Los intereses de los préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o adquisición de «Viviendas de protección oficial», siempre que dichos intereses no excedan del cuatro coma cinco por ciento.

Segundo.—Los intereses de los préstamos concedidos por las Entidades o Empresas a su personal, que se destinen a la adquisición de viviendas de protección oficial o para la adquisi-

ción de las que disfruten actualmente en alquiler, con destino a domicilio habitual, y siempre que el interés no exceda del cuatro coma cinco por ciento.

Dos. Gozarán de una bonificación del cincuenta por ciento del Impuesto sobre Rentas de Capital los intereses que devenguen los precios aplazados de viviendas de protección oficial en primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del cuatro coma cinco por ciento».

«Artículo doce.—Gozarán de una bonificación del noventa por ciento de la cuota del Impuesto sobre Sociedades y, en su caso, del gravamen especial establecido en el artículo ciento cuatro de la Ley cuarenta y uno/mil novecientos sesenta y cuatro, de once de junio, la parte de los beneficios que las Sociedades y Entidades destinen o inviertan:

Primero.—En la construcción de las «Viviendas de protección oficial» a que se refiere el artículo segundo, siempre que dichas viviendas sean destinadas exclusivamente a su personal.

Segundo.—En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo y cuya finalidad sea la construcción de «Viviendas de protección oficial».

Tercero.—En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de «Viviendas de protección oficial» para su explotación en forma de arriendo, autorizados para dicha emisión por el Ministerio de la Vivienda. Esta emisión de obligaciones requerirá autorización especial del Ministerio de Hacienda. Será considerado como puro ingreso de la Empresa y sometido a gravamen por este impuesto en su noventa por ciento el producto de la enajenación de los referidos valores de no aplicarse a idéntica finalidad y siempre que entre la suscripción y venta no hayan transcurrido cinco años. No será de aplicación lo anteriormente establecido en los casos de amortización de los títulos que se realicen con arreglo al cuadro de amortización previsto en su emisión».

«Artículo trece.—Estarán exentas del Impuesto General sobre Tráfico de las Empresas la ejecución de obras de viviendas de protección oficial con o sin aportación en materiales».

«Artículo catorce.—Las «Viviendas de protección oficial» gozarán durante un plazo de veinte años, desde la fecha de terminación de la construcción, de una reducción del noventa por ciento del importe de la Contribución Territorial Urbana, así como de todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstos fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos trescientos catorce, trescientos quince y trescientos dieciséis, de veinticinco de febrero de mil novecientos sesenta.

La bonificación del noventa por ciento se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos en las transmisiones con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que le sustituye en cuanto a las Sociedades, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exigen en el número uno A), apartado primero del artículo diez.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de «Viviendas de protección oficial», sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilaciones o interrupciones injustificadas a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros».

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a tres de diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,
JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ-ARJONA

RESUMEN

Capítulo I	568.000.000
Capítulo II	775.750.000
Capítulo III	374.970.000
Capítulo IV	60.100.000
Capítulo V	448.380.000
Capítulo VI	56.800.000
Capítulo VII	85.000.000
Capítulo VIII	26.000.000
Capítulo IX	5.000.000

TOTAL 2.400.000.000

ORGANOS ENCARGADOS DE LA DISTRIBUCION

En ejecución de lo previsto en el artículo 10, apartado 2), del vigente Reglamento del Patronato, se hace constar que las asignaciones concretas a personas o Entidades determinadas se efectuarán por los órganos creados por Leyes, dentro de los Ministerios a quienes tales funciones compete. En concreto, tales operaciones se desenvolverán como sigue:

1.ª Todas las convocatorias para la asignación concreta de becas o de cualquier otra forma de ayuda con cargo al Fondo se realizarán en nombre del Patronato Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades.

2.ª La fijación y control de las asignaciones a personas o Entidades determinadas corresponde al Patronato de Protección Escolar, creado por Ley de 19 de julio de 1944. Actuará como órgano ejecutivo la Comisaría de Protección Escolar, en los términos previstos en la Ley de 14 de abril de 1955.

3.ª La Comisaría de Protección Escolar, como órgano ejecutivo del Patronato, en conexión con las Direcciones Generales competentes de los distintos Ministerios y con los órganos que de aquél y de éste dependan, a efectos de la protección escolar en el ámbito provincial y local, dictará las reglas concretas a que hayan de ajustarse las asignaciones a que se refiere el número anterior.

El Patronato de Protección Escolar podrá delegar la ejecución de alguno de los servicios en los órganos del Estado o Movimiento que dispongan para ello de una organización adecuada.

4.ª En el caso de que, cumplidas las normas de las convocatorias, quedaran fondos sin aplicación de los determinados conceptos o artículos del Plan de Inversiones, el excelentísimo señor Ministro de Educación y Ciencia, en su calidad de Presidente del Patronato, podrá autorizar la transferencia de la totalidad o parte de esos remanentes de fondos para dotar otros conceptos o artículos comprendidos dentro del mismo capítulo del plan de inversiones. En el caso de que las transferencias hayan de producirse para dotar conceptos o artículos comprendidos en distintos capítulos del Plan de Inversiones, la autorización del excelentísimo señor Ministro de Educación y Ciencia se producirá, en su caso, a propuesta de la Comisión Permanente del Patronato del Fondo Nacional para el Fomento del Principio de Igualdad de Oportunidades. La expresada propuesta se remitirá al Presidente del Patronato por conducto de su Secretario y con informe del Interventor-Delegado de dicho Patronato.

5.ª Los órganos mencionados en los tres primeros apartados procederán a la obtención de los justificantes pertinentes, de conformidad con las normas aprobadas por el Ministerio de Hacienda, conforme a lo previsto en el artículo 12, apartado 5), del vigente Reglamento del Patronato.

6.ª Las consignaciones que figuran en el presente plan de inversiones habrán de ser objeto de uso, aplicación y gasto dentro de la vigencia del mismo, que comprende desde 1 de septiembre de 1968 a 30 de junio de 1969, y en el caso de que en el período anteriormente indicado no se hubiesen consumido dichas consignaciones, se concede al órgano gestor una prórroga de seis meses, transcurrida la cual quedarán sin validez a todos los efectos, siendo necesario para su reposición la conformidad del Presidente del Patronato, como propuesta favorable de la Comisión Permanente.

MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO

CORRECCION de erratas de la Orden de 1 de agosto de 1968 por la que se introducen modificaciones en el Reglamento de la Escuela Oficial de Radiodifusión y Televisión.

Padecido error en la inserción de la citada Orden, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 194, de fecha 13 de agosto de 1968, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

En la página 11976, en el Segundo cuatrimestre del Segundo Curso, columna de Técnicas RTV, donde dice: «(Más de dos asignaturas elegidas por los alumnos en el grupo de complementarias.)», debe decir: «(Más dos asignaturas elegidas por los alumnos en el grupo de complementarias.)»

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

DECRETO 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

Aprobado el texto refundido de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial por Decretos dos mil ciento treinta y uno/ mil novecientos sesenta y tres, de veinticuatro de julio, y tres mil novecientos sesenta y cuatro/ mil novecientos sesenta y cuatro, de tres de diciembre (rectificado), se hace preciso dictar el Reglamento para su aplicación.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad en lo sustancial con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día catorce de junio de mil novecientos sesenta

DISPONGO:

Artículo único.—Se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, cuyo texto se inserta a continuación.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,
JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ-ARJONA

REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

CAPITULO PRIMERO

Régimen de protección

Artículo 1.º El régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de las mismas, se regula por las prescripciones del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, modificado por Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre (en lo sucesivo Ley de Viviendas de Protección Oficial), en cumplimiento de la disposición final de la Ley de 23 de diciembre de 1961 y por las contenidas en este Reglamento.

Art. 2.º Se entenderá por «Viviendas de Protección Oficial» las que, dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación, se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe, por reunir las condiciones que se señalan en este Reglamento y en las correspondientes ordenanzas.

Se consideran incluidos en dicho concepto:

a) Las ampliaciones horizontales y verticales de edificios existentes, siempre que constituyan por sí una o más viviendas.
b) Los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

La protección oficial alcanzará a los locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización, con sujeción a las normas establecidas en el artículo 7 de este Reglamento.

Cuando en el texto de este Reglamento se haga referencia a «Viviendas de Protección Oficial», se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el presente artículo.

Art. 3.º El desarrollo de este régimen de protección se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda, al que incumbe, con sujeción a las directrices generales del Gobierno y en inmediata dependencia del Ministerio del Ramo la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas.

En especial, será misión del Instituto:

a) Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.

b) Orientar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.

c) Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva, con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

d) Proteger la edificación de viviendas, locales de negocio, servicios, instalaciones y edificaciones complementarias, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.

e) Adquirir y constituir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

Art. 4.º El Ministerio del ramo elevará al Gobierno para su aprobación, y previo informe del de Hacienda, los Planes Nacionales de la Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.—Necesidades de viviendas y su distribución en grupos y categorías referidas al período que comprenda el Plan.

Segundo.—Locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarias en las agrupaciones de las viviendas incluidas en el Plan.

Tercero.—Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

Cuarto.—Programación, según las especies de promoción, y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

Quinto.—Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del Plan.

Dentro de cada Plan y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, el Instituto Nacional de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo, en los cuales se fijarán las normas y criterios que permitan seleccionar los proyectos, de acuerdo con su mayor interés social.

CAPÍTULO II

Viviendas de protección oficial

SECCIÓN 1.ª DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN

Art. 5.º A los efectos de la protección establecida en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento, se entenderá:

a) *Por superficie total construida*, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

b) *Por superficie construida por vivienda*, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) *Por superficie construida de locales de negocio*, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

d) *Por superficie útil por vivienda*, la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio.

e) *Por instalaciones especiales*, aquellas que se exijan con carácter especial por las ordenanzas, o de las que se dote a las viviendas por voluntad del promotor, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

f) *Por presupuesto de ejecución material*, el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra, que deberán acomodarse a los contenidos en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda. En el caso de que estas relaciones no estuviesen aprobadas, o que se proponga la inclusión de unidades no comprendidas en las mismas, será requisito previo obtener la correspondiente aprobación de dicho Instituto.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

g) *Por presupuesto general*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto de ejecución material.

2.º Margen industrial o gastos de administración, según los casos, que se cifra, respectivamente, en el 17 por 100 y 8,5 por 100 del presupuesto de ejecución material.

3.º Honorarios facultativos.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

h) *Por presupuesto protegible*, el integrado por las siguientes partidas:

1.º Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

2.º Valor de los terrenos.

3.º «Tasas de viviendas de protección estatal», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

i) *Por coste de ejecución material por metro cuadrado*, el que resulte de dividir el presupuesto de ejecución material por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

j) *Por coste de metro cuadrado*, el que resulte de dividir el importe del presupuesto protegible por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

k) *Por presupuesto protegible de cada vivienda o local de negocio*, el que resulte de multiplicar el coste de metro cuadrado por la superficie construida por vivienda o por local de negocio.

l) *Por módulo*, el coste de ejecución material por metro cuadrado que como valor tipo se fijará periódicamente por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, excluidas las instalaciones especiales.

Art. 6.º Las viviendas de protección oficial se clasificarán en los dos grupos siguientes:

Primer grupo.—Se calificarán dentro de él las que tengan una superficie construida por vivienda no inferior a 50 metros cuadrados, ni superior a 200 metros cuadrados y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,5 (uno coma cinco). A las viviendas de este grupo se les podrá conceder el beneficio de préstamo con interés, pero no los de subvención, prima o anticipo.

Segundo grupo.—Las viviendas de protección oficial que se califiquen en este grupo podrán ser de cualquiera de las siguientes categorías:

Primera categoría.—Está integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 80 ni superior a 200 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no sea inferior a la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,2 (uno coma dos), ni exceda del resultado de multiplicar dicho módulo por el coeficiente 1,4 (uno coma cuatro).

Segunda categoría.—Está integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 65 ni superior a 150 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado sea superior al módulo y no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar éste por el coeficiente 1,2 (uno coma dos).

Tercera categoría.—Está integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a

80 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda del módulo.

Categoría «Subvencionadas».—Integrada por aquellas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 150 metros cuadrados, y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,1 (uno coma uno).

A las viviendas que se califiquen como del segundo grupo se les podrá otorgar, de acuerdo con las normas contenidas en este Reglamento, los beneficios de prima, anticipo y préstamo con interés. La subvención únicamente se otorgará a las calificadas en la categoría de subvencionadas.

La superficie construida de las viviendas de cualquiera de los grupos y categorías mencionados, promovidas por titulares de familia numerosa podrá incrementarse sobre los máximos autorizados a razón de 12 metros cuadrados por cada dos familiares que excedan de cinco, siempre que convivan con el cabeza de familia.

SECCIÓN 2.ª ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN

Art. 7.º Los beneficios concedidos por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y por este Reglamento se otorgarán siempre que se cumplan las condiciones que para cada caso se establecen a continuación:

A) A los locales de negocio situados en inmuebles destinados a viviendas, siempre que su superficie no exceda del 30 por 100 de la total construida. Estos locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste del metro cuadrado construido exceda del aplicable a la vivienda.

C) A los espacios o habitaciones destinados a las actividades profesionales oficiales que hayan de ejercer los funcionarios titulares en las viviendas construidas para ellos promovidas por Patronatos oficiales y emplazadas en municipios de menos de 10.000 habitantes o en los núcleos de población a que se refiere el artículo 42 del Reglamento de población y demarcación territorial, de 17 de mayo de 1952, aun cuando no estén constituidos en Entidad Local menor, siempre que no excedan del número de habitantes antes señalado. El presupuesto de estos espacios o habitaciones no excederá del 50 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas ni el coste por metro cuadrado del aplicable a las mismas.

D) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a servicios o instituciones necesarias para el desarrollo armónico de la vida de relación, siempre que:

1.º Formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección oficial.

2.º Mantengan, con respecto a dichos núcleos, en cuanto a extensión e importancia, la proporción que se establezca en los Planes Nacionales y en las Ordenanzas y disposiciones que los desarrollen.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta, renta o acceso a la propiedad de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de beneficios económicos directos, ni para determinar los máximos de superficie a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

E) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor máximo protegible de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el

presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor máximo protegible de los terrenos, sumado al importe de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,4 (cero coma cuatro) el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepasase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

Art. 8.º Los promotores de viviendas de protección oficial que se propongan construir grupos de más de 100 viviendas y no hubieran incluido en el proyecto correspondiente los edificios, instalaciones y servicios a que se refiere el primer párrafo del apartado D) del artículo anterior, vendrán obligados a reservar y ceder al Instituto Nacional de la Vivienda u Organismo que éste designe, los espacios de terreno precisos y aptos para su construcción y establecimiento, según las correspondientes ordenanzas, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda lo estime necesario, teniendo en cuenta la situación, volumen e importancia de los grupos.

El precio por metro cuadrado de los terrenos cedidos cuando estén urbanizados no podrá exceder del precio medio por igual unidad de superficie que se deduzca de los datos consignados en el proyecto aprobado. Si los terrenos cedidos no están urbanizados su precio máximo por metro cuadrado será una tercera parte del precio medio antes señalado.

Si un mismo promotor presentara sucesiva o simultáneamente varias solicitudes de construcción de viviendas y cada una de ellas comprendiese un número inferior a cien, pero que hayan de construirse en solares colindantes o situados en el mismo sector deberán cumplir las obligaciones anteriormente establecidas cuando el número total de viviendas rebase dicha cifra.

Podrán ser dispensados de esta obligación de reserva y cesión los proyectos que hubieren de desarrollarse en zonas donde, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, existan o estén previstas las edificaciones e instalaciones y servicios aludidos en condiciones de proximidad y capacidad adecuadas a las necesidades de los grupos de viviendas.

SECCIÓN 3.ª ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

Art. 9.º El Instituto Nacional de la Vivienda determinará, a la vista de las programaciones de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, los terrenos que necesita adquirir en cada localidad, para garantizar la disponibilidad de solares adecuados, para el desarrollo de los Planes Nacionales de la Vivienda.

Art. 10. Los terrenos que se adquieran podrán ser objeto de urbanización y utilización inmediata o constituir reservas de suelo.

En uno y otro caso las adquisiciones comprenderán las superficies necesarias para la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, así como para accesos, zonas de protección y de influencia precisos y cualesquiera otros edificios destinados a servicios públicos.

Art. 11. La adquisición, urbanización y parcelación de los terrenos podrán llevarse a cabo directamente, por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargarse a cualquiera de los órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

Art. 12. El Instituto Nacional de la Vivienda o el órgano urbanístico al que se encomiende la gestión ajustará su actuación a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo y demás disposiciones vigentes o que en el futuro pudieran dictarse en esta materia.

A tal efecto se reconocen expresamente al Instituto Nacional de la Vivienda las facultades conferidas por las disposiciones citadas a los órganos urbanísticos de gestión.

Art. 13. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, para la ejecución de proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que tenga encomendada el Instituto Nacional de la Vivienda o que éste haya encargado a cualquiera de los promotores de carácter oficial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de este Reglamento, el citado Instituto podrá adquirir los bienes y derechos necesarios utilizando incluso el procedimiento de expropiación forzosa.

El expediente expropiatorio podrá ajustarse a las normas de expropiación contenidas en las disposiciones citadas en el artículo anterior o en la sección sexta del capítulo IV de este Reglamento, según los casos.

Art. 14. Los terrenos adquiridos por el Instituto Nacional de la Vivienda conforme a las normas contenidas en esta sección no se considerarán incorporados a su patrimonio inmobiliario inmovilizado, aun cuando hayan de ser utilizados para la construcción de grupos de viviendas que se cedan transitoriamente en régimen de alquiler.

Art. 15. La enajenación de terrenos y solares se llevará a cabo por el procedimiento de subasta, salvo en los casos que a continuación se indican, en que podrá efectuarse directamente:

Primero.—Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

1. A los Patronatos Oficiales de Vivienda de los distintos Ministerios y a los Patronatos Municipales y Provinciales constituidos al amparo del Decreto 664/1962, de 29 de marzo, o que se constituyan en lo sucesivo.

2. A las Corporaciones locales, para que construyan las viviendas por sí o por medio de las entidades que puedan crear, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955.

3. A la Organización Sindical, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

4. A las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento, que las construyan exclusivamente para sus asociados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de 2 de enero de 1942.

5. A las Entidades benéficas de construcción legalmente reconocidas.

6. A las Empresas que construyan viviendas con destino a su personal.

7. A los propietarios que hubiesen sido expropiados en el mismo Polígono, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en el artículo 17 de este Reglamento.

8. Al Instituto Social de la Marina, para las que construya destinadas a pescadores y demás personas a las que extienda su acción protectora.

Segundo.—Para llevar a cabo la construcción de viviendas destinadas a maestros y sacerdotes, o la de servicios, instalaciones y edificios complementarios comprendidos en Planes Nacionales de la Vivienda, siempre que sean objeto de utilización sin ánimo de lucro, a cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22 de este Reglamento.

Art. 16. Cuando razones de interés social o de urgencia lo aconsejen, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar adjudicaciones de parcelas, aun antes de que se inicien las obras de urbanización, previa aprobación del Plan Parcial y siempre que el promotor de las viviendas sea de carácter oficial.

También podrá efectuar adjudicaciones de parcelas, concurrendo aquellas razones, a promotores de viviendas y edificaciones complementarias, una vez aprobado el Plan Parcial de ordenación del Polígono, previa autorización del Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

Art. 17. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá reservar en cada Polígono el número de parcelas o solares que estime conveniente para ser cedidos directamente a los propietarios expropiados en el mismo Polígono, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

Primera.—Renunciar en el expediente expropiatorio a cualquier género de reclamación o recurso.

Segunda.—Manifestar su propósito de adquirir parcelas por medio del correspondiente escrito dirigido al Instituto Nacional de la Vivienda dentro de los sesenta días siguientes a la publicación de la aprobación del respectivo Plan Parcial de Ordenación.

Tercera.—Comprometerse a promover directamente la construcción de viviendas de las características fijadas para las que hayan de ser edificadas en el Polígono expropiado, y a respetar y cumplir las Ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Cuando el número de propietarios interesados excediese del de las parcelas, así como cuando dos o más coincidiesen en la solicitud de adquisición de una o varias de las reservadas a este fin, tendrán preferencia para la adjudicación los que se comprometan a construir viviendas destinadas a alquiler. Si por este procedimiento no pudiera efectuarse la selección del adjudicatario se llevará a efecto mediante subasta restringida entre los solicitantes preferentes de la parcela de que se trate. Este mismo procedimiento se seguirá en el caso de que para la adjudicación no pueda utilizarse la preferencia citada.

Art. 18. El tipo de licitación o el precio de enajenación se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda, tomando en consideración el satisfecho para la adquisición de los terrenos, los gastos de urbanización, los generales y de entretenimiento, intereses intercalarios, volumen edificable, clase de construcción que han de soportar, situación dentro del polígono y cualquier otra circunstancia que haya de tenerse en cuenta.

Art. 19. Los adjudicatarios de solares propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda tendrán las siguientes obligaciones:

1.º Satisfacer el precio de la adjudicación en la forma y plazos que se señalen.

2.º Dedicarlos a la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, o a la de edificios destinados a servicios públicos, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 10 de este Reglamento.

3.º Cumplir las ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación y las que se dicten para su desarrollo y ejecución.

4.º Presentar la documentación necesaria para la tramitación del expediente de la construcción de que se trate en un plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de notificación de la adjudicación.

5.º Iniciar y terminar las obras dentro de los plazos señalados por el Instituto Nacional de la Vivienda, en la propia escritura de adjudicación o en las calificaciones que otorgue. El plazo de terminación no podrá exceder de cuatro años, contados a partir de la fecha de calificación provisional o de la aprobación del proyecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuando aquélla no sea necesaria.

Art. 20. Si el adjudicatario de solares o parcelas de polígonos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda incumple alguna de las obligaciones señaladas en el artículo anterior, que se transcribirán en la escritura de adjudicación, o cualquier otra especial que en ésta se estipule, el Instituto Nacional de la Vivienda acordará en vía administrativa la resolución de la cesión y la reversión de los solares o parcelas adjudicados, fijando la cantidad que haya de ser satisfecha al adjudicatario, que no podrá ser superior a las dos terceras partes del precio percibido por dicho Organismo y, en su caso, del valor de la obra realizada, siempre que ésta pueda ser aprovechada para la construcción de las edificaciones previstas en los solares de que se trate.

El Instituto Nacional de la Vivienda procederá a la ocupación de los solares o parcelas y de las obras realizadas, en su caso, una vez satisfaga al adjudicatario la cantidad a que tenga derecho, o la consigne a su disposición en la Caja General de Depósitos, en el supuesto de que no la quiera o no la pueda recibir.

Art. 21. Las superficies destinadas a viales, parques y jardines de carácter público se cederán a los Ayuntamientos respectivos. Las redes de servicios públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

No se entenderá incluida en las superficies antes citadas y se considerará como elemento común de las viviendas, a efectos de lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio; la parte no edificable de los solares que por estar adscrita a zonas de manzana o a patios, abiertos o cerrados, o por cualquier otra causa no sea de uso público. El propietario o propietarios de los inmuebles y, en su caso, la comunidad o comunidades de propietarios a que correspondan tales espacios, conforme al proyecto aprobado, deberán conservarlos, sufragando los gastos correspondientes, y dedicarlos, según se prevea en dicho proyecto, a jardines, parques infantiles o a lugares de aparcamiento, o a cualquier otro uso común autorizado, pudiendo prorratear los gastos de conservación entre los usuarios de las viviendas a que esté adscrita su propiedad.

Los propietarios podrán pactar la conservación de estas zonas o patios con los Ayuntamientos respectivos, que podrán exigir a los usuarios de las viviendas la contraprestación que fuese procedente.

CAPITULO III

Promoción de viviendas

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN NORMAL

Art. 22. Podrán ser promotores de «Viviendas de Protección Oficial»:

a) Los particulares que, individualmente o agrupados, construyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.

b) Las Sociedades inmobiliarias o Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de la plantilla de la Corporación correspondiente, sea administrativo, técnico, de servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que aunque no formen parte de la plantilla de la Corporación hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Delegación Nacional de Sindicatos, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

f) Los Ministerios y Organismos oficiales y del Movimiento, por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

g) El Instituto Nacional de Colonización.

h) El Instituto Social de la Marina.

i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales, respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.

k) Las Cooperativas de viviendas con destino exclusivo a sus asociados, y las Mutualidades y Montepíos libres.

l) Las entidades benéficas de construcción.

m) Las Cajas de ahorro.

n) Las Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar alojamiento a su personal y las que aun sin estar obligadas las construyan.

o) Las Diócesis y Parroquias para los sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.

p) Los Gobiernos Generales de Ifni y Sahara y el Consejo de Gobierno de la Guinea Ecuatorial.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Art. 23. Las Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» y operaciones relacionadas con dichos fines sociales; las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22, los Patronatos y Entidades benéficas de construcción incluidas en los apartados d) y l) de dicho artículo, habrán de proceder a su inscripción en el Registro de Entidades del Instituto Nacional de la Vivienda, como requisito previo para poder iniciar los expedientes que se tramiten para otorgar la protección oficial a las viviendas promovidas por los mismos.

Art. 24. Las Sociedades inmobiliarias que tengan la finalidad exclusiva indicada en el artículo anterior se constituirán con arreglo a cualquiera de las formas reconocidas por la legislación civil o mercantil y habrán de obtener la previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda para la emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, y notificarán al referido Organismo las alteraciones que se produzcan en sus órganos directivos, estatutos y normas de funcionamiento, en el plazo de treinta días, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, si ésta fuera inexcusable, o de la de adopción del acuerdo, en otro caso.

Art. 25. Las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento deberán cumplir las siguientes condiciones y requisitos:

1.º Que en sus Estatutos se establezca que los cargos de la Junta Rectora han de recaer necesariamente en los socios cooperadores.

2.º Comunicar al Instituto Nacional de la Vivienda, en plazo de treinta días, a partir de la adopción del correspondiente acuerdo, las modificaciones que se produzcan en sus Estatutos y normas de funcionamiento, el cual podrá dejar sin efecto la inscripción en el Registro de Entidades en el caso de que dichas modificaciones sean contrarias a las disposiciones vigentes.

3.º Remitir a dicho Instituto en el primer semestre de cada año, para su examen y aprobación, si procediere, balance de situación cerrado el 31 de diciembre anterior, inventario del activo y pasivo, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de sumas y saldos y Memoria de actividades, siendo obligatorio consignar con separación de cualquier otro concepto los gastos de administración de la Cooperativa.

Art. 26. Las Entidades benéficas de construcción acreditarán ser Asociaciones o Fundaciones legalmente constituidas y sin ánimo de lucro en sus asociados y administradores, cuyo capital, formado por donativos, legados, cuotas de suscripción, subvenciones, así como los demás ingresos, esté destinado a ser invertido en sucesivas construcciones de «Viviendas de Protección Oficial», y cuya dirección corresponda a personas que realicen tales funciones con carácter gratuito y no puedan ocupar las viviendas como inquilinos o beneficiarios. Estas Entidades estarán obligadas a presentar para su examen y aprobación, si procediere, por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, las cuentas, balances y Memorias a que se refiere el artículo anterior y a obtener autorización previa de dicho Instituto para proceder a su disolución voluntaria.

Art. 27. Los Patronatos provinciales y municipales a que se refiere el apartado d) del artículo 22 habrán de obtener, previamente a su inscripción, la aprobación de sus Estatutos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 28. Las Empresas de carácter industrial, agrícola o comercial, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorros, ya corresponda su titularidad a persona física o jurídica, actualmente establecidas, o que en lo sucesivo se establezcan, siempre que tengan 50 ó más productores fijos en la misma localidad, podrán ser obligadas a construir viviendas para su personal.

Las Empresas de censo inferior a 50 productores que voluntariamente deseen construir viviendas destinadas a alojamiento familiar de sus obreros o empleados podrán acogerse a los beneficios que se establezcan para las Empresas obligadas.

A propuesta del Ministerio de la Vivienda y previo informe del de Industria, el Gobierno fijará las zonas en las que se exigirá la obligación determinada en el párrafo primero, así como el grupo y categoría de las viviendas a construir y plazo para realizar esta construcción, subsistiendo tal obligación para las Empresas establecidas en Madrid y en las provincias relacionadas en el artículo 11 de la Orden ministerial de 12 de julio de 1955.

Las Empresas podrán realizar las obras de construcción de viviendas por sí o en unión de otras, o por intermedio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura o de Sociedades inmobiliarias.

Art. 29. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo anterior a las Empresas en los casos siguientes:

1.º Cuando justifiquen una precaria situación económica que no les permita realizar las inversiones precisas para la construcción de las viviendas sin riesgo de sus actividades.

2.º Cuando exista otra causa justa debidamente acreditada.

La declaración de exención exigirá, en todo caso, informe previo del Ministerio de Industria y de la Organización Sindical.

Art. 30. El número de viviendas que las Empresas han de construir en cumplimiento de la obligación impuesta en el artículo 28 de este Reglamento será:

a) Si se trata de Empresas ya establecidas, el necesario para dar alojamiento familiar al 20 por 100 de sus productores fijos.

b) Si se trata de Empresas de nueva instalación, el necesario para dar alojamiento familiar al 50 por 100 de dichos productores.

Art. 31. Las Empresas obligadas a construir viviendas para el alojamiento familiar de sus empleados y obreros podrán sustituir esta obligación por la concesión de préstamos a favor de aquéllos para la adquisición o construcción de Viviendas de Protección Oficial. La autorización para esta sustitución será solicitada del Instituto Nacional de la Vivienda, a través de las Delegaciones Provinciales del Ministerio, acompañando a la solicitud el Reglamento de las preferencias y normas por el que haya de regularse el otorgamiento de aquellos préstamos. El plazo de amortización de éstos será de diez años como mínimo; el tipo de interés no podrá exceder, en ningún caso, del 3 por 100 anual y la empresa quedará obligada a reinvertir en nuevos préstamos las cantidades que vaya recuperando por amortización de los concedidos.

En la resolución en que se conceda la autorización se fijarán los límites de cada préstamo que haya de ser concedido por la Empresa, la cantidad total que haya de destinarse a estos fines teniendo en cuenta el número de viviendas que está obligada a construir y el coste de ejecución por metro cuadrado que habría de ser aplicado a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este Reglamento, así como las circunstancias que puedan determinar la modificación de la cuantía de cada préstamo y de la cantidad que la Empresa ha de destinar a los fines indicados.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN EXCEPCIONAL

Art. 32. Cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo 22, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento, encargará a cualquiera de las Entidades oficiales relacionadas en dicho artículo la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» en la localidad que se estime preciso.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en estos casos a los promotores designados una financiación especial hasta la totalidad del presupuesto protegible.

Art. 33. Las viviendas construidas al amparo del artículo anterior habrán de ser cedidas a sus beneficiarios en régimen de acceso diferido a la propiedad en el plazo mínimo de diez años, de acuerdo con lo que se establece en la sección quinta del capítulo VI de este Reglamento, con las normas especiales siguientes:

1.ª La cantidad total que el cesionario habrá de reintegrar será el importe del presupuesto protegible de la vivienda cedida. En casos de reconocido interés social, previa aprobación por el Ministro de la Vivienda, a propuesta de dicho Instituto, esta cantidad podrá ser disminuida en la cuantía necesaria para acomodarla a la capacidad económica de los usuarios de las viviendas. Esta disminución tendrá la consideración de prima a fondo perdido y no podrá exceder del 30 por 100 de dicho presupuesto protegible.

2.ª Para el cálculo de la cuota de amortización se entenderá que el Instituto Nacional de la Vivienda ha concedido el 75 por 100 de la cantidad total que ha de reintegrar el cesionario, deducido, en su caso, el importe de la prima a que se refiere el párrafo anterior, en concepto de anticipo, y el 25 por 100 restante como préstamo al 5 por 100 de interés anual.

3.ª El Instituto Nacional de la Vivienda podrá exigir de los futuros propietarios de las viviendas, en concepto de entrega inicial a cuenta del precio, la cantidad que se señale en cada caso, atendiendo las circunstancias que concurran. Esta cantidad se deducirá de la que se entienda concedida en concepto de préstamo.

Excepcionalmente, las viviendas a que este artículo se refiere podrán ser cedidas en régimen de arrendamiento cuando, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, se estime conveniente esta forma de cesión por motivos de interés público o social o porque los beneficiarios ostenten la condición de funcionarios públicos. El alquiler se fijará de acuerdo con las normas contenidas en la sección tercera del capítulo VI de este Reglamento, deduciendo la prima concedida del presupuesto protegible de la vivienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder las viviendas construidas al amparo de este régimen excepcional a las Entidades u Organismos encargados de su construcción, quienes deberán reintegrarle el importe del presupuesto protegible, deducida, en caso de que proceda, la prima a la construcción acordada por el Ministro de la Vivienda. La entidad cesionaria

se subrogará en los derechos y obligaciones derivados de este régimen, concediendo las viviendas a los beneficiarios en acceso diferido a la propiedad, de acuerdo con las normas contenidas en este artículo.

Art. 34. Los alojamientos construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda quedarán de la propiedad de este Organismo, el cual, mediante el correspondiente convenio, podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros Organismos de carácter público, los cuales asumirán, en tal caso, la obligación de cuidar de su administración, conservación y entretenimiento y de subvenir a los gastos que por cualquier otro concepto se originen. Los ocupantes de los alojamientos lo serán a título de precario, sin perjuicio de que deban satisfacer al Organismo cesionario las cuotas que, en cada caso, señale el Instituto Nacional de la Vivienda, a propuesta de aquél, en compensación de los gastos que se deriven de la obligación asumida. Las cuotas fijadas por el Instituto Nacional de la Vivienda podrán ser incrementadas en los casos comprendidos en la causa segunda del artículo 122 de este Reglamento, por el procedimiento señalado en el artículo 123 del mismo.

Art. 35. El régimen de uso y utilización de los locales de negocio construidos al amparo de los preceptos contenidos en esta sección será el mismo que se aplique a las viviendas o alojamientos del grupo en que se hallen situados, y su valoración y adjudicación se regirán por las normas específicas que a dichos locales sean aplicables.

En los locales de negocio situados en unidades vecinales de alojamientos, los contratos celebrados para su utilización se extinguirán en el momento en que se notifique a los usuarios el acuerdo de demolición o traslado de la respectiva unidad.

Art. 36. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder, en régimen de acceso diferido a la propiedad, y mediante el correspondiente convenio:

a) Las construcciones escolares por él promovidas a las Corporaciones locales, Instituciones de la Iglesia o del Movimiento.

b) Los edificios religiosos, a las personas o Instituciones que señalen los Ordinarios Diocesanos.

c) Los edificios del Movimiento, a la Secretaría General o a la Delegación u Organización que teniendo personalidad jurídica hayan de realizar sus actividades en tales edificios.

d) Los demás edificios y servicios complementarios, a personas o entidades de carácter público o privado.

La amortización de estos edificios o servicios por los cesionarios implicará el reintegro al Instituto Nacional de la Vivienda de las cantidades invertidas en su construcción, en el plazo máximo de veinticinco años, sin que las aplazadas devenguen interés alguno, y pudiendo el Instituto, con autorización del Ministro del Departamento, utilizar la facultad concedida en la norma primera del artículo 33 de este Reglamento.

Con carácter excepcional, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder el uso de las construcciones, edificios y servicios a que se refiere el presente artículo a organismos oficiales y religiosos o del Movimiento, mediante el pago de un canon que fijará el Instituto Nacional de la Vivienda, atendiendo las circunstancias que concurran y siempre que asuman la obligación de regentar las construcciones y de satisfacer, a su costa, los gastos de entretenimiento, conservación y reparación y los tributos estatales y locales que, en su caso, sean exigibles. Tratándose de construcciones escolares financiadas en parte por el Ministerio de Educación y Ciencia, la cesión también deberá ser autorizada por el Ministro de dicho Departamento.

Art. 37. Las superficies destinadas a viales, parques y jardines, espacios libres y servicios urbanísticos de carácter público de los grupos de viviendas construidos al amparo del régimen regulado en esta sección, serán cedidos formalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, a los municipios respectivos, a quienes corresponderá, a partir de tal momento, la titularidad, conservación y régimen de dichos bienes. Las redes de los servicios públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

Será aplicable lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 21 de este Reglamento a los espacios libres que no tengan carácter de públicos.

CAPITULO IV

Beneficios

SECCIÓN 1.ª NORMAS GENERALES

Art. 38. El Estado podrá conceder para la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», con la intervención del Instituto Nacional de la Vivienda, los siguientes beneficios, de acuerdo con las normas contenidas en el presente capítulo:

- a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
- b) Préstamos con interés.
- c) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
- d) Subvenciones y primas a fondo perdido.
- e) Derecho a la expropiación forzosa de los terrenos.

Art. 39. El Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo informe del de Hacienda, al revisar periódicamente los Planes Nacionales de Vivienda, fijará los beneficios que puedan ser concedidos, atendiendo al destino, grupo y categoría de las viviendas, a su emplazamiento geográfico y, en su caso, a la naturaleza del promotor.

Art. 40. Los términos municipales en los que se estime que existen viviendas suficientes para dar alojamiento a las personas empadronadas como residentes en el respectivo censo municipal, así como aquéllos en que la promoción privada se oriente a la construcción de viviendas que no resulten adecuadas a las necesidades de dichas personas podrán ser declarados «zona saturada».

El Instituto Nacional de la Vivienda, previos los informes que estime oportunos, propondrá los Municipios en que por concurrir las circunstancias señaladas en el párrafo anterior deben declararse «zona saturada». Esta declaración podrá referirse a toda clase de viviendas de protección oficial o a alguno de sus grupos, categorías y tipos.

La declaración de «zona saturada», ya sea total o parcial, así como la revocación de la misma, se hará por acuerdo del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Como consecuencia de esta declaración no se podrá autorizar la promoción de «Viviendas de Protección Oficial» a las que en la zona saturada se construyan, o a los grupos, categorías y tipos a que se refiera.

Art. 41. Para la construcción de edificios o establecimiento de las instalaciones y servicios complementarios comprendidos en el apartado D) del artículo 7, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá otorgar a los promotores, además de los beneficios establecidos en los apartados a) y e) del artículo 38, todos o algunos de los siguientes:

1.º Cesión de terrenos, propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda, por adjudicación directa en el precio y condiciones que se pacten, guardando lo establecido en la sección tercera del capítulo II de este Reglamento.

2.º Concesión de auxilios económicos para la adquisición de terrenos y financiación de la construcción de los edificios o establecimientos de las instalaciones o servicios de que se trate.

SECCIÓN 2.ª EXENCIONES Y BONIFICACIONES TRIBUTARIAS

Art. 42. Las exenciones y bonificaciones tributarias se concederán, de acuerdo con las disposiciones reguladoras de los respectivos tributos, a todas las construcciones que con arreglo a las normas de este Reglamento se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial».

Art. 43. Primero.—Gozarán de exención total del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones «inter vivos», los actos y contratos siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. Los contratos de promesa de venta, adquisición a título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los de derecho de superficie y de elevación de edificios que se otorguen con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial». La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir «Viviendas de Protección Oficial», y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se obtenga la calificación provisional.

2. La primera transmisión cuando tenga lugar por actos «inter vivos» del dominio de las «Viviendas de Protección Oficial» ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente por viviendas o locales, así como la de los servicios y urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a su calificación definitiva. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dicha calificación deberá ajustarse, para gozar de la exención, a los requisitos establecidos en el artículo 114 de este Reglamento.

Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorgue el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la calificación definitiva de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieran.

3. Las donaciones a favor de Entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», así como para su adquisición al objeto de cederlas en régimen de arrendamiento.

4. La constitución, modificación, ampliación, división, prórroga expresa o cancelación de hipotecas establecidas en garantía de anticipos sin interés otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, en concepto de auxilio directo para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial»; la constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado en la compraventa de viviendas acogidas a dicha protección y las que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111, párrafo tercero de este Reglamento.

5. Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que fuese la fecha de su concesión, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

6. La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial».

7. Los préstamos, anticipos, subvenciones y primas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, prórroga, amortización y extinción.

8. La constitución, ampliación de capital y fusión de las Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial».

9. La emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, realizadas por Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las exenciones a que se refieren los números 1, 2, 4 y 5 se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

B) En cuanto grava los actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101, número 15, del apartado 2 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, y revisado por Decreto 1051/1968, de 27 de mayo.

Las escrituras públicas de segregación, agrupación y agregación de terrenos que se destinen a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», las que se otorguen para la segregación de viviendas, locales de negocio, edificios y servicios complementarios acogidos a dicha protección; la división material de edificios y las agrupaciones de las respectivas viviendas destinadas a familias numerosas y, en general, todas aquellas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con «Viviendas de Protección Oficial» no sujetos a los títulos primero y segundo del libro segundo del texto refundido de la Ley Reguladora de los Impuestos generales sobre Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o del Impuesto general sobre el Tráfico de las Empresas.

Segundo.—Gozarán de un 90 por 100 de reducción en la base liquidable del Impuesto general de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto grava el aumento de valor de las fincas rústicas y urbanas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 del texto refundido del referido Impuesto, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por las transmisiones de terrenos para construcción de «Viviendas de

Protección Oficial» a que se refiere el número 1, apartado primero, A), de este artículo. Esta exención se concederá con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para las «Viviendas de Protección Oficial».

2. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por la primera transmisión de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que tenga lugar después de su calificación provisional y antes de haber transcurrido seis años, contados a partir de su terminación.

3. El aumento de valor que se ponga de manifiesto en las transmisiones de «Viviendas de Protección Oficial» declaradas exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en el número 2 del apartado primero, A), de este artículo, con los mismos requisitos y plazos que en dicho precepto se establecen.

Tercero.—Estarán exentas del Impuesto General sobre Sucesiones las adquisiciones a que se refieren los números 1 y 3 del apartado primero, A), de este artículo cuando tengan lugar por herencia o legado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 19, número 1, apartado 8, del texto refundido aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, revisado por el 1051/1968, de 27 de mayo.

Art. 44. Según dispone el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre las Rentas de Capital, aprobado por Decreto 3357/1967, de 23 de diciembre.

Primero.—Se bonificarán en el 90 por 100 las cuotas de:

1. Los intereses de préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o adquisición de «Viviendas de Protección Oficial», siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

2. Los intereses de los préstamos concedidos por las Entidades o Empresas a su personal que se destinen a la adquisición de «Viviendas de Protección Oficial» o para la adquisición de las que disfruten de alquiler, con destino a domicilio habitual y siempre que el interés no exceda del 4,5 por 100.

Segundo.—Se aplicará una bonificación del 50 por 100 a las cuotas de los intereses que devenguen los precios aplazados de «Viviendas de Protección Oficial» en su primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

Art. 45. Según dispone el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás entidades jurídicas, aprobado por Decreto 3359/1967, de 23 de diciembre, se bonificará el 90 por 100 de la parte de cuota que corresponda a los beneficios que las Sociedades y demás entidades destinen e inviertan:

1. En la construcción de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que sean destinadas exclusivamente a su personal.

2. En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo cuya finalidad sea la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», y

3. En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de «Viviendas de Protección Oficial» para su explotación en forma de arriendo, autorizados para dicha emisión por el Ministerio de la Vivienda, y también con carácter especial por el de Hacienda. Será sometido a gravamen en su 90 por 100 el producto de la enajenación de los referidos valores no aplicado a idéntica finalidad y si entre la suscripción y la venta no hubiesen transcurrido cinco años. Lo anteriormente establecido no será de aplicación en los casos de amortización de títulos con arreglo al cuadro previsto en su emisión.

Esta bonificación será aplicable en la cuantía y en los supuestos expresados al Gravamen Especial del 4 por 100 exigible a las Sociedades Anónimas, que fué establecido por el artículo 104 de la Ley 41/1964, de 11 de junio.

Art. 46. Estarán exentas del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, según lo establecido en el apartado 11 del artículo 34 del texto refundido de la Ley reguladora del referido Impuesto, aprobado por Decreto 3314/1967, de 29 de diciembre, y revisado por el 1050/1968, de 27 de mayo.

Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción de las siguientes «Viviendas de Protección Oficial»:

A) Todas las comprendidas en el grupo segundo del artículo tercero del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y

B) Las comprendidas en el grupo I cuyo coste no exceda de 576.000 pesetas o del límite establecido, o que se establezca,

por la legislación vigente sobre «Viviendas de Protección Oficial» y siempre que cumplan los demás requisitos exigidos por la misma.

Art. 47. Las «Viviendas de Protección Oficial» gozarán durante un plazo de veinte años, a partir de la fecha de terminación de la construcción, de una bonificación del 90 por 100 de la base imponible de la Contribución Territorial Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12, apartado 6, del texto refundido de la Ley reguladora de dicha Contribución, aprobado por Decreto 1251/1966, de 12 de mayo.

Esta misma bonificación será aplicable a todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstos fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos 314, 315 y 316, de 25 de febrero de 1960.

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos, en las transmisiones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que le sustituye en cuanto a las Sociedades. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exige en el párrafo 1 del apartado A) del número primero del artículo 43 de este Reglamento.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial», sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilación o interrupciones injustificadas, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

Art. 48. El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias a que se refieren los artículos anteriores se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, previa la tramitación que corresponda, de conformidad con las normas que regulen cada tributo.

SECCIÓN 3.ª PRÉSTAMOS CON INTERÉS

Art. 49. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar a los promotores que construyan «Viviendas de Protección Oficial» de cualquiera de los dos grupos establecidos en el artículo 6 para que obtengan préstamos con interés, en la cuantía y condiciones que se determinan en esta Sección.

Podrán concederse estos préstamos por el Banco de Crédito a la Construcción, Instituto Nacional de Previsión, Instituto Social de la Marina, Mutualidades y Montepíos Laborales, Cajas de Ahorros y cualquier otra entidad de crédito, pública o privada, en la forma que determine el Ministerio de Hacienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos, con cargo a sus presupuestos, cuando lo aconsejen el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores, así como para la construcción de viviendas que sirvan de alojamiento permanente a Párrocos y Sacerdotes al servicio de parroquias e iglesias existentes o que se construyan en lo sucesivo, cualquiera que sea su emplazamiento, siempre que fuesen promovidos por los Ordinarios diocesanos o con su autorización.

Art. 50. Los préstamos se otorgarán con arreglo a las normas establecidas por el Plan en vigor en cada momento, en las siguientes condiciones:

a) Tipo de interés fijado por el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Hacienda

b) Plazo de amortización no inferior a diez años, ni superior a treinta.

c) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada caso sean aplicables, según las disposiciones tributarias en vigor que, con carácter general, se reconocen en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial».

d) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones. Las Entidades de crédito podrán acceder a la posesión de la hipoteca constituida a su favor cuando consideren que la garantía que de ella resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos. Cuando no sea posible la consti-

tución de garantía hipotecaria y el promotor sea alguno de los Organismos a que se refiere el artículo 59 podrá sustituirse por otra que la entidad de crédito que otorgue el préstamo estime suficiente.

e). Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda, en su caso, conforme al artículo 52.

Art. 51. La cuantía de los préstamos, cuando se autorice su concesión, se fijará de acuerdo con las siguientes normas:

Primera.—En las viviendas del grupo I no podrá exceder del 60 por 100 del presupuesto protegible.

Segunda.—En las viviendas de primera, segunda y tercera categoría del grupo II la cifra del préstamo, sumada a la cantidad concedida en concepto de anticipo, no excederá del 30 por 100 del presupuesto protegible, cuando sean promovidas por las personas y Entidades comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 22, y del 90 por 100 de dicho presupuesto cuando lo fuesen por cualquiera de los restantes promotores relacionados en el expresado artículo.

El importe de la prima a la construcción, cuando fuese otorgado este beneficio, se sumará a la del anticipo para determinar la cifra máxima del préstamo.

Tercera.—En la categoría de viviendas subvencionadas la cuantía del préstamo se fija en 600 pesetas por metro cuadrado de superficie construida, cifra que se elevará a 900 pesetas en las viviendas de superficie construida entre 75 y 150 metros cuadrados. Cuando la superficie de las viviendas exceda de 90 metros cuadrados, cada una de ellas, para obtener este beneficio, estará compuesta por un mínimo de cinco piezas habitables, un cuarto de baño completo y otro de aseo con lavabo, ducha e inodoro. Las cifras determinantes de la cuantía del préstamo en esta categoría de viviendas se modificarán por acuerdo del Consejo de Ministros, previo informe del de Hacienda, al revisarse el módulo de construcción, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1) del artículo quinto de este Reglamento. La modificación de la cuantía del préstamo únicamente será aplicable a los proyectos de viviendas que no hayan obtenido, en la fecha de publicación del citado acuerdo, la calificación provisional.

Cuarta.—El Instituto Nacional de la Vivienda fijará la cuantía máxima del préstamo en la cédula de calificación provisional de las viviendas de los grupos y categorías expresados en las normas primera y segunda de este artículo, de acuerdo con las disposiciones que al efecto dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda y teniendo en cuenta las circunstancias de los promotores, el destino y categoría de las viviendas y la localización e interés social de los proyectos. Los promotores, obtenida la calificación provisional, solicitarán el préstamo de las Entidades de crédito que hayan de concederle.

Art. 52. La garantía adicional de pago a que se refiere el apartado e) del artículo 50 podrá concederse por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias así lo aconsejen, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Esta garantía no podrá exceder del importe del principal, intereses y gastos fijados en la escritura de concesión del préstamo y se formalizará en la propia escritura, en otra posterior o en acta administrativa.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como fiador del prestatario, podrá utilizar en su favor el beneficio de excusión y demás derechos que le concede la legislación común.

Art. 53. Sin perjuicio de las normas que sean exigibles en cada caso, las Corporaciones Locales quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España.

Los presupuestos extraordinarios de las Corporaciones Locales para los fines expresados en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento de urgencia.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de los terrenos, según tasación pericial, que haya acordado adquirir la Corporación, y, en su caso, el proyecto de las obras, al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones del préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la Entidad.

Los expedientes a que se refiere el presente artículo serán sometidos al Ministerio de Hacienda, que resolverá en el plazo de dos meses, contados desde la fecha del envío por su respectiva Delegación.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional a los proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» será indispensable justificar la aprobación del presupuesto extraordinario.

Art. 54. La Organización Sindical podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero del artículo anterior, previos los trámites exigidos al efecto por las normas que sean aplicables.

Art. 55. Si el préstamo con interés se hubiera concedido directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda, su importe se entregará una vez satisfechas la totalidad del anticipo contra certificaciones de obras, en la forma establecida para éste en el artículo 60 de este Reglamento.

Art. 56. Los contratos de concesión de préstamos con interés con garantía hipotecaria que se otorguen por el Instituto Nacional de la Vivienda se formalizarán en documento notarial, compareciendo el Director general, o funcionario en quien delegue, en representación de dicho Organismo, y el promotor o su representante legal o voluntario.

La cancelación total o parcial de la hipoteca será formalizada mediante documento notarial en el que se acreditará la extinción total o parcial del préstamo garantizado.

Para la inscripción de los referidos actos en el Registro de la propiedad será bastante la copia autorizada de la escritura pública otorgada.

SECCIÓN 4.ª ANTICIPOS SIN INTERÉS

Art. 57. El anticipo sin interés se concederá por el Instituto Nacional de la Vivienda o por el Banco de Crédito a la Construcción, en concepto de auxilio directo a los promotores de viviendas comprendidas en el grupo II del artículo 6 de este Reglamento, en la forma y cuantía que se especifica en la presente Sección.

Art. 58. La cantidad que en concepto de anticipo se podrá conceder para cada expediente se fijará con arreglo a las normas a que se refiere el artículo 39, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

- Del 35 por 100 del presupuesto protegible, para las viviendas de primera categoría.
- Del 50 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de segunda categoría.
- Del 75 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de tercera categoría.

Art. 59. El anticipo se concederá en la forma establecida para el préstamo en el artículo 56 de este Reglamento, con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Organismo que lo otorgue, según que exista o no préstamo complementario. Deberá reintegrarse en el número de anualidades que se fije en la calificación provisional. El plazo de devolución empezará a contarse a partir de la fecha de la calificación definitiva de las viviendas.

Podrá sustituirse la garantía hipotecaria por otra que estime suficiente el organismo que conceda el anticipo, siempre que concurran las siguientes condiciones:

Primera.—Que no sea posible constituir la hipoteca en garantía del anticipo.

Segunda.—Que el promotor sea alguno de los Organismos oficiales del Estado o Entidad estatal autónoma, o bien cualquier otro organismo oficial a quien se haya autorizado por Decreto este régimen especial.

Tercera.—Que las viviendas hayan de quedar integradas en el patrimonio del Organismo promotor y éste se halle al corriente en sus obligaciones para con el organismo que conceda el anticipo.

En estos casos el promotor deberá consignar en sus presupuestos las cantidades necesarias para el abono de las anualidades de amortización, afectando a su pago, expresamente, los productos de las viviendas construidas por el mismo.

Art. 60. El importe de los anticipos se irá entregando después de que haya sido invertida la total aportación del promotor, a medida que avance la construcción y sean aprobadas las correspondientes certificaciones de obra por el Instituto Nacional de la Vivienda. Estas certificaciones abarcarán períodos no inferiores a un mes.

Art. 61. En caso de que el promotor haya obtenido de una Entidad de crédito préstamo complementario, será condición precisa para la entrega de cantidades a cuenta del anticipo, en

la forma regulada en el artículo anterior, que acredite la formalización del contrato de préstamo en escritura pública.

No obstante, podrán entregarse las cantidades en que consista el anticipo una vez invertida la aportación del promotor, cuando justifique éste la concesión del préstamo y que por causas ajenas a su voluntad no ha podido ser formalizado en escritura pública.

En este caso, se retendrá el 10 por 100 de las cantidades que se entreguen en concepto de anticipo, siendo satisfecho cuando se otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura de concesión del préstamo hipotecario o el promotor haya invertido en la construcción el importe de éste además de su aportación inicial.

La cancelación total o parcial de la hipoteca que garantice el anticipo se efectuará en la forma determinada para la del préstamo en el artículo 56 de este Reglamento.

SECCIÓN 5.ª SUBVENCIONES Y PRIMAS A LA CONSTRUCCIÓN

Art. 62. La subvención consistirá en la entrega de 30.000 pesetas por vivienda a fondo perdido, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder a las viviendas comprendidas en el artículo 6.º de este Reglamento, que se califiquen como «Viviendas de Protección Oficial», subvencionadas. Este beneficio será incompatible con la prima a la construcción.

Art. 63. La subvención se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda, una vez otorgada la calificación definitiva.

No obstante, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá abonar la mitad del importe de la subvención una vez que el edificio esté cubierto aguas y que el promotor acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.º Que el expediente comprenda más de 500 viviendas.
2.º Que haya inscrito la escritura de obra comenzada a que se refiere el apartado b) del artículo 97.

3.º Que ofrezca garantía suficiente, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, que asegure la devolución de la cantidad percibida si no se termina la construcción de las viviendas o no se califican éstas definitivamente. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá dispensar de esta garantía a los promotores que sean órganos del Estado, Entidades Estatales Autónomas u otros Organismos oficiales, comprendidos en el artículo 22 de este Reglamento, así como aquéllos a los que por Decreto se haga extensivo este régimen.

Art. 64. Las primas a la construcción consistirán en la entrega de una cantidad a fondo perdido, compatible con el préstamo y el anticipo, pero no con la subvención, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en casos de reconocido interés social, en la cuantía necesaria para acomodar las rentas o cuotas de amortización de las viviendas a la capacidad económica de los usuarios de las mismas, sin que puedan exceder del 20 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas, salvo para las que se hayan de construir en el régimen excepcional regulado en la sección segunda del capítulo III de este Reglamento.

Estas primas sólo podrán concederse a los promotores de los apartados c), e), g), h) y l) del artículo 22 de este Reglamento y para viviendas de tercera categoría que se cedan en régimen de alquiler o acceso diferido a la propiedad.

Art. 65. El importe de la prima se entregará después de que haya sido invertido el anticipo y, en su caso, el préstamo, previa la presentación de las correspondientes certificaciones de obra.

SECCIÓN 6.ª EXPROPIACIÓN FORZOSA

Art. 66. Para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» los promotores podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de expropiación forzosa. Serán expropiables para este fin los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto, las edificaciones existentes en los mismos y los derechos personales o reales que afecten a unos y otras.

Art. 67. La tramitación del expediente de expropiación se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, ajustándose a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957, sin perjuicio de la aplicación, cuando sea procedente, de los procedimientos especiales contenidos en dicha Ley y de los declarados vigentes en el Decreto de 23 de diciembre de 1955.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda en el que resulte demostrada la conveniencia

de su ejecución, la aptitud de los terrenos para que en ellos se construyan los edificios incluidos en el proyecto y la negativa de los titulares a enajenar los bienes y derechos expropiados a un precio razonable.

Para la declaración de utilidad pública será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento o del Órgano urbanístico competente.

Art. 68. En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción o inmatriculación, en su caso, a favor del adquirente en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación de los bienes expropiados, acompañada de la correspondiente al pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración o, en su caso, por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

Art. 69. El Instituto Nacional de la Vivienda es el órgano de la Administración expropiante de los bienes y derechos precisos para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que sea el beneficiario. En el caso de que éste sea persona o entidad distinta del Instituto Nacional de la Vivienda, se le considerará como interesado en el procedimiento expropiatorio a todos los efectos y deberá abonar los gastos derivados del mismo.

Art. 70. Excepcionalmente, y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes cuya expropiación se considere necesaria para el desarrollo de un proyecto de construcción de «Viviendas de Protección Oficial». Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento.

Art. 71. La expropiación con carácter de urgencia a que se refiere el artículo anterior se llevará a efecto de acuerdo con las disposiciones contenidas a este respecto en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa y en los artículos siguientes de este Reglamento.

Art. 72. Una vez extendida el acta previa a la ocupación con los requisitos exigidos por el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberá leerse a los concurrentes y firmarse por los mismos y en caso de negarse alguno o algunos de aquéllos a firmarla se hará constar así expresamente.

Si al levantamiento de este acta previa no acudiese el Alcalde o su Delegado, se suspenderá la diligencia, tomándose por el representante del Instituto Nacional de la Vivienda el acuerdo establecido al efecto en el artículo 57, párrafo primero del Reglamento de Expropiación Forzosa. Si tampoco concurre el Alcalde o su delegado, después de la segunda citación, se levantará el acta sin su presencia y se dará cuenta al Gobernador Civil.

La consignación de las cantidades procedentes en la Caja General de Depósitos se hará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Expropiación Forzosa y en el de la propia Caja, quedando sometidos estos depósitos a la regulación contenida en estas disposiciones.

Art. 73. Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la indemnización de perjuicios, el Instituto Nacional de la Vivienda, procederá, según los casos, a tomar posesión o dársela al promotor beneficiario, para lo cual fijará día y hora en que haya de tener lugar, notificándolo, de acuerdo con las normas contenidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, al promotor beneficiario, en su caso, al expropiado y demás interesados.

La posesión se formalizará mediante acta en la que el representante del Instituto Nacional de la Vivienda no admitirá otras manifestaciones que aquellas que permitan precisar los extremos que han de consignarse en la misma.

Art. 74. Sobre el justiprecio acordado definitivamente, el beneficiario vendrá obligado a abonar, en todo caso, la indemnización equivalente al interés legal de la cantidad fijada como justiprecio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1964 y en el Reglamento para su aplicación de 26 de abril de 1957.

CAPÍTULO V

Tramitación de expedientes y ejecución de las obras

Artículo 75. Los expedientes para la concesión de los beneficios legales para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en este Reglamento.

Por el Ministerio de la Vivienda podrán dictarse normas especiales que regulen la presentación, tramitación y calificación de proyectos de «Viviendas de Protección Oficial» promovidos por las entidades oficiales enumeradas en el artículo 22 de este Reglamento.

SECCIÓN 1.ª SOLICITUD INICIAL

Art. 76. El expediente para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se iniciará por el promotor, mediante solicitud por duplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de los terrenos y, en caso de que los solicitantes no sean los propietarios, acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos. Si se pretendiese obtener el beneficio de expropiación forzosa, el promotor deberá acreditar la necesidad de la construcción de las viviendas en los terrenos cuya expropiación se pretende, acompañándose relación concreta e individualizada de aquéllos e informe favorable del Ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo acreditativo de que la construcción que se proyecta está de acuerdo con los planes de ordenación urbana de la localidad respectiva, así como justificación bastante de la negativa de los titulares de bienes y derechos que hayan de ser expropiados o enajenados en precio razonable.

b) Plano de situación de los terrenos e informe de Arquitecto sobre aptitud de los mismos para la edificación prevista. Si los terrenos careciesen de algunos de los servicios urbanísticos que sean exigibles, de acuerdo con las ordenanzas municipales o las que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda, se indicarán cuáles son éstos, comprometiéndose el promotor a instalarlos e incluirlos en el proyecto, si la solicitud fuese admitida.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento, acreditativo de la vecindad del solicitante, si la vivienda se destinase a uso propio.

d) Declaración del promotor expresiva de las obras cuya realización se propone, que podrá acompañarse de boceto o croquis explicativo.

Las solicitudes de iniciación del expediente se presentarán en los plazos y forma que regulen los programas de actuación a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento.

Art. 77. Las solicitudes presentadas serán seleccionadas de acuerdo con los criterios fijados en los programas de actuación a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento y, en consecuencia, estimadas o desestimadas, autorizándose en el primer caso la presentación del respectivo proyecto y viniendo obligado el promotor al ingreso de la «Tasa de Viviendas de Protección Estatal», fijándose en la resolución los plazos que a tales efectos se le concedan.

Art. 78. Una vez admitida a trámite la solicitud inicial, será precisa autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda para que pueda transmitirse por actos «inter vivos» la titularidad de expedientes y la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de «Viviendas de Protección Oficial».

Dicha autorización podrá concederse a petición conjunta del cedente y cesionario, siempre que acrediten suficientemente, a juicio de aquel Organismo, que el cesionario tiene al menos igual garantía y capacidad económica que el cedente, que no existe lucro en la transmisión, que las obras de construcción se ejecutan en su caso a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados y que no existe perjuicio para terceros adquirentes de las viviendas.

SECCIÓN 2.ª CALIFICACIÓN PROVISIONAL

Art. 79. Los promotores a los que se les hubiese autorizado la presentación del proyecto deberán solicitar, dentro del plazo fijado, la calificación provisional mediante instancia por triplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Tratándose de varios promotores agrupados entre sí deberá especificarse nombre y apellidos de todos ellos y del representante que designen para entenderse con él en la tramitación del expediente. Se indicará el número del documento nacional de identidad de todos los interesados.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne:

1.º Calificación del terreno como urbano, de reserva urbana o rústico.

2.º Expresión de los servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por las Ordenanzas municipales de aplicación.

c) Acta notarial de presencia autorizada dentro de los meses anteriores a la fecha de su presentación, que acredite que las obras no se han comenzado, haciendo constar expresamente la superficie del solar. A este acta se incorporará por el Notario autorizante el plano de situación de los terrenos, suficiente para su identificación.

d) Documentos justificativos del cumplimiento de la obligación de construir edificaciones complementarias o de la forma en que será cumplida en los casos en que la misma fuera exigible, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos o del derecho de superficie o edificación y de la libertad de las cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

f) Proyecto completo visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

El proyecto constará de:

1. Memoria.

2. Plano de situación a escala mínima 1 : 1.000, que habrá de coincidir con el unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) de este artículo.

3. Planos de conjunto y detalles necesarios y suficientes para que la obra quede perfectamente definida para su realización.

4. Pliegos de condiciones.

5. Presupuesto de ejecución material, tal como se define en el apartado f) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. Presupuesto general, tal como se define en el apartado g) del artículo 5.º

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. Presupuesto protegible, tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.º

8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos, en modelo oficial.

10. Estudio económico.

g) Los documentos que acrediten los requisitos exigidos en la sección sexta del capítulo IV, si se solicitare el beneficio de expropiación forzosa.

h) Relación completa de los asociados beneficiarios de las viviendas, con indicación de sus circunstancias personales y número de su documento nacional de identidad, cuando sean promovidas por las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del artículo 22 de este Reglamento.

i) Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide el proyecto y delimitándolas en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de las fases en que el proyecto se divida será objeto de calificación provisional independiente, en la que se habrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente lo adquirirá al ser admitidas las solicitudes iniciales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento y con las normas contenidas en los programas de actuación vigentes en el momento de presentación de las mismas.

Art. 80. Las solicitudes de calificación provisional y documentación complementaria serán informadas por los diferentes Organos del Instituto Nacional de la Vivienda en las materias de sus respectivas competencias.

Los servicios técnicos informarán si el proyecto se adapta a las disposiciones de este Reglamento, a las normas y ordenanzas aplicables y, especialmente, si el sistema de edificación proyectado es adecuado a las condiciones de todo orden de los terrenos en que se emplacen las viviendas.

Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo anterior se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que en ningún caso podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará el expediente sin más trámite.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese alguno de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

Art. 81. El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará, si procediese, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

Para la calificación provisional de los proyectos que hayan de ser realizados por fases serán de aplicación las normas contenidas en el apartado i) del artículo 79 de este Reglamento.

La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada.

La calificación no podrá ser otorgada en ningún caso a proyectos de edificación si las obras están ya iniciadas.

Art. 82. No obstante la prohibición contenida en el último párrafo del artículo anterior, podrá otorgarse excepcionalmente la calificación provisional, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que se trate de edificios oficiales, religiosos y del Movimiento al servicio del núcleo urbano correspondiente y el Instituto Nacional de la Vivienda estime existan razones que aconsejen tal calificación.

También podrá otorgarse la calificación provisional de «Viviendas de Protección Oficial», previo informe de la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción a las que se proyecten con utilización de parte de edificaciones ya existentes declaradas de interés histórico, monumental o artístico o situadas en zonas, conjuntos o ciudades que hayan obtenido tal declaración y cuyas Ordenanzas obliguen a no modificar determinadas partes de los edificios.

Art. 83. La cédula en la que se formalizará el acto administrativo de calificación provisional determinará:

a) Número, grupo, categoría, tipo y superficie de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización a las que se extienda la protección.

En relación con los locales de negocio, se expresará además la situación que ocupen en el inmueble.

Si el proyecto se fuese a ejecutar en fases, en la calificación provisional de cada una de ellas se indicarán los servicios y obras de urbanización que deben estar en condiciones de utilización para obtener la calificación definitiva de cada fase.

b) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código civil, en la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, así como en las ordenanzas de volumen y edificación que formen parte en los planes de ordenación urbana. Dentro de la misma deberá distinguirse, en su caso:

1. La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.

2. La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto.

3. Los patios o superficies gravados por servidumbres civiles o administrativas, en favor de los predios colindantes.

c) Beneficios que se otorgan de los enumerados en el artículo 38 de este Reglamento.

d) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 93 y 94 de este Reglamento.

e) Régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial», especificando las rentas y el coste de los servicios que se prevé hayan de ser exigidos de los usuarios.

Art. 84. Otorgada la cédula de calificación provisional no podrán modificarse los beneficios concedidos ni la clasificación dada a las viviendas en los grupos y categorías que se definen en el artículo 6 de este Reglamento.

Del mismo modo, tampoco podrá modificarse el régimen de uso y utilización consignado en dicha cédula, salvo lo dispuesto en los artículos 126 y 134 de este Reglamento.

Para que pueda variarse la relación de asociados beneficiarios de Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado h) del artículo 79 de este Reglamento, una vez otorgada la calificación provisional, será preciso obtener la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que la sustitución de los asociados se efectúe de acuerdo con las normas contenidas en el Reglamento de la Cooperativa, aprobado por dicho Instituto.

Art. 85. Cuando el promotor no haya iniciado o terminado la construcción de las viviendas en los plazos fijados en la cédula de calificación provisional o infringiera cualquiera de los que en ésta se señalen para la eficacia de la misma, quedará sin más decaído en los derechos que la calificación concede, lo que se declarará por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, previa audiencia del interesado. Dicha declaración no tendrá la consideración de sanción.

Excepción hecha de los supuestos considerados en el párrafo precedente, paralizado un expediente por causa imputable al interesado, la Delegación Provincial del Ministerio le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que se acordará por la propia Delegación Provincial.

Los trámites que deban ser cumplidos por los interesados deberán realizarse por éstos en el plazo de diez días, a partir de la notificación correspondiente, salvo en los casos en que la Ley de Viviendas de Protección Oficial fije plazo distinto. A los interesados que no lo cumplimentaran podrá declarárseles decaídos en su derecho al trámite de que se trate. Esta declaración no producirá por sí sola la caducidad del expediente, salvo en el caso de que el trámite sea inexcusable para la continuación del mismo y, efectuado el apercibimiento a que se refiere el párrafo anterior, transcurra el plazo señalado en el mismo para declarar la caducidad del expediente.

Art. 86. Las calificaciones provisionales caducadas o anuladas podrán ser rehabilitadas por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor de los acreedores del promotor por préstamos hipotecarios concedidos para la financiación de las viviendas, cuando se les hayan adjudicado en pago de sus créditos en cualquier procedimiento judicial o en el extrajudicial regulado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y siempre que las obras hubiesen sido iniciadas dentro del plazo concedido en la calificación provisional y estén ejecutadas en el momento de presentar la solicitud de rehabilitación al menos en un 10 por 100 del importe del presupuesto de ejecución material.

Los acreedores adjudicatarios habrán de solicitar la rehabilitación en el plazo de tres meses desde que sea firme la adjudicación, expresando el plazo que consideren necesario para la terminación de las obras, las condiciones de la construcción y las modificaciones que pretendieren introducir en el proyecto aprobado. A esta solicitud se acompañará, según los casos, testimonio del auto o copia autorizada de la escritura notarial de adjudicación.

Art. 87. Recibida la calificación provisional, el promotor deberá solicitar del Ayuntamiento la licencia municipal de edificación, que será otorgada o denegada en el plazo de dos meses, a partir de la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación; transcurrido este plazo sin haber obtenido resolución expresa sobre su petición, el promotor deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si en el plazo de un mes no se notificara al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Art. 88. Los promotores que habiendo obtenido la cédula de calificación provisional dejaran transcurrir cuatro meses desde la fecha en que les fuere notificada su concesión sin presentar en la Delegación Provisional del Ministerio de la Vivienda la correspondiente licencia o la justificación de su concesión por silencio administrativo, a que se refiere el artículo anterior, se entenderán decaídos en los derechos que la cédula concede, anulándose la misma, sin que sea requisito necesario para la declaración de esta caducidad requerimiento expreso al interesado.

SECCIÓN 3.ª EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 89. Las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser ejecutadas directamente o contratadas libremente por los promotores en los casos que a continuación se indican.

a) Los promotores comprendidos en los apartados a) y b) del artículo 22 de este Reglamento, cualquiera que sea la clase y categoría de las viviendas que construyan y los beneficios que soliciten.

b) Los demás promotores comprendidos en el artículo 22, cuando no soliciten para la construcción subvención ni anticipo.

c) Los promotores comprendidos en el apartado f) del referido artículo, siempre que sean organismos autónomos estatales tengan por objeto directo de su existencia la construcción de viviendas y éstas no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

d) Además de los promotores incluidos en los apartados anteriores, en los casos que en los mismos se expresan, los que estén autorizados por las disposiciones por que se rijan y acrediten el cumplimiento de los requisitos que en las mismas se establezcan.

Los promotores incluidos en los apartados c) y d) necesitarán, en cada caso, además de los requisitos en ellos expresados, la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda para hacer uso de la facultad concedida por este artículo.

Art. 90. Fuera de los casos comprendidos en el artículo anterior, las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» se adjudicarán mediante subasta, concurso-subasta o concurso de acuerdo con las normas por que se rijan los respectivos promotores y, en su defecto, por los preceptos contenidos en la Ley de Contratos del Estado de 28 de diciembre de 1963 y disposiciones complementarias.

En estos supuestos el promotor no podrá otorgar la adjudicación definitiva sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda salvo que se trate de los promotores comprendidos en las letras f), g), h) y p) del artículo 22, los cuales se limitarán a dar conocimiento a dicho Instituto de la adjudicación provisional antes de otorgar la definitiva.

Art. 91. Cuando en la ejecución de las obras de «Viviendas de Protección Oficial» se hubieran de utilizar unidades no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales a que se refiere el apartado c) del artículo 5.º de este Reglamento, deberán ser previamente aprobadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, así como los correspondientes precios, sin cuyo requisito no podrán incluirse en las certificaciones de obra.

Art. 92. La rescisión del contrato de ejecución de obras se acordará por el promotor, previos los trámites legales, y se comunicará al Instituto Nacional de la Vivienda, que autorizará para proceder al otorgamiento de nuevo contrato o, en su caso, para continuar las obras por ejecución directa.

Art. 93. Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses, a contar de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras en forma expresa o por aplicación del silencio administrativo, salvo cuando la cédula de calificación provisional sea posterior a dicha fecha, en que el plazo se computará a partir de la notificación de dicha cédula, o cuando la adjudicación de las obras se haya de hacer en la forma determinada en el artículo 90 de este Reglamento, en que la fecha inicial para el cómputo del referido plazo será la de la notificación de la autorización que en el citado artículo se previene. Para los promotores exceptuados de la previa autorización, el plazo para iniciar las obras se computará una vez transcurran los veinte días que el artículo 32 de la Ley de Contratos del Estado de 8 de abril de 1955 establece para el otorgamiento de la adjudicación definitiva.

En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Delegación Provincial, mediante certificación del Arquitecto Director. La falta de presentación de esta certificación dentro del plazo señalado dará lugar a que se entienda al promotor decaído en su derecho a este trámite y, en consecuencia, se presumirán iniciadas las obras en la fecha de otorgamiento de la licencia municipal, de la notificación de la cédula de calificación provisional o la de la autorización prevenida en el artículo 90 de este Reglamento.

Si las obras no se inician dentro del plazo concedido se declarará la caducidad de la calificación provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 85 de este Reglamento.

Art. 94. El plazo de ejecución de obras fijado en la calificación provisional comenzará a partir de la fecha en que se inicien o se consideren iniciadas, de acuerdo con lo determinado en el artículo anterior.

Durante el período de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar en lugar visible un cartel, o varios, según mo-

delo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de «Viviendas de Protección Oficial», de acuerdo con las normas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 95. En las obras de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» deberá existir, a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, un libro debidamente foliado, sellado y diligenciado por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, con el fin de anotar las visitas de inspección de los técnicos y ayudantes de la dirección facultativa y las órdenes que éstos den para la debida ejecución de las obras.

En dichas anotaciones deberá consignarse la fecha en que tengan lugar, la firma del técnico o ayudante correspondiente y, en su caso, el enterado del encargado de ejecutar la orden.

El libro de órdenes y visitas deberá acompañarse por el promotor a la solicitud de calificación definitiva, y otorgada ésta, se archivará en la Delegación Provincial correspondiente.

Art. 96. El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva. El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá prorrogar dicho plazo durante un tiempo que no exceda de la mitad del inicialmente concedido, a solicitud del promotor, siempre que ésta se presente antes de la terminación del plazo señalado para la ejecución de las obras y se acompañe certificado del Arquitecto Director de las mismas acreditando su situación, causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

SECCIÓN 4.ª CALIFICACIÓN DEFINITIVA

Art. 97. La calificación definitiva se solicitará por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción comprendidas en el proyecto aprobado por la calificación provisional.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Certificado del Arquitecto Director acreditando la terminación de las obras y que las de urbanización y servicios incluidos en la calificación provisional están en condiciones de utilización.

b) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura declarativa de que la construcción está comenzada.

c) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

d) El libro de visitas y órdenes a que se refiere el artículo 95 de este Reglamento.

Art. 98. La calificación definitiva se otorgará por el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, si las obras se hubieran ajustado al proyecto aprobado y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional y, en su caso, a las modificaciones introducidas, con autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda.

La denegación de la calificación definitiva será motivada, siendo susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

La calificación definitiva sólo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos señalados en el título V de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso, los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiere, en las condiciones establecidas en el artículo 118 del Reglamento, en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución del Instituto Nacional de la Vivienda, previa la pertinente inspección.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma, que se llevará a efecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, mediante diligencia extendida en la propia cédula.

Art. 99. La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, a que se refiere el apartado b) del artículo 97 de este Reglamento, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado al Estado, Provincia o Municipio el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya

exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decreta la descalificación de las respectivas viviendas.

CAPÍTULO VI

Régimen legal de las viviendas de protección oficial

SECCIÓN 1.ª NORMAS GENERALES

Art. 100. El régimen legal de «Viviendas de Protección Oficial» durará cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo cuando se acuerde la descalificación, de conformidad con lo establecido en la sección sexta del capítulo VII de este Reglamento.

Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento.

Art. 101. Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los artículos siguientes de este Reglamento, las «Viviendas de Protección Oficial» podrán destinarse a:

- 1.º Uso propio.
- 2.º Arrendamiento.
- 3.º Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.
- 4.º Acceso diferido a la propiedad.
- 5.º Cesión gratuita en propiedad o en uso.

Art. 102. El uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad, u ocupadas por los propios promotores o por sus adquirentes. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el promotor relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el segundo grado.

Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino.

Art. 103. No se podrán ocupar las «Viviendas de Protección Oficial» hasta que hayan obtenido la correspondiente cédula de calificación definitiva y hayan sido aseguradas del riesgo de incendio. No obstante, a la vista de circunstancias de excepcional urgencia, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar la ocupación de aquellas con anterioridad al otorgamiento de tal calificación.

Las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación, que se exigirá, sin embargo, para la segunda y sucesivas.

Art. 104. Los inmuebles acogidos al régimen de «Viviendas de Protección Oficial» ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica, según modelo oficial aprobado por Orden ministerial.

Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos la cédula de calificación definitiva de las viviendas y quedarán obligados a entregar a los adquirentes una copia autorizada en el acto de la firma del contrato.

Art. 105. Las «Viviendas de Protección Oficial», cualquiera que sea el destino fijado en la cédula de calificación provisional, habrán de estar ocupadas.

Transcurridos seis meses desde que no lo estuvieran las Delegaciones Provinciales del Ministerio seguirán el procedimiento regulado en el artículo 131 para lograr su efectiva ocupación.

El plazo para ocupar por primera vez las viviendas destinadas a venta será el señalado en el citado artículo 131.

Art. 106.—Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de las construidas con protección oficial. Se exceptúan los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos viviendas si se trata de familia de primera o segunda categoría, y de tres viviendas, si lo es de categoría de honor, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún

caso pueda exceder de 300 metros cuadrados la superficie construida de las viviendas agrupadas.

La prohibición a que se refiere el párrafo anterior será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas reservadas o disfrutadas para uso propio corresponda a distintos familiares, si éstos conviven con el cabeza de familia.

Art. 107. Las «Viviendas de Protección Oficial» habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún pretexto puedan destinarse a uso distinto.

A tal efecto, se entenderá por residencia habitual y permanente la que constituya el domicilio legal del titular, bien sea propietario, inquilino o usuario y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge, los parientes de uno u otra hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Art. 108. Los locales de negocio a que se refiere el apartado A) del artículo 7 podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos.

Los referidos locales podrán, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización de las viviendas de Protección Oficial que corresponda a la clase y categoría de las del inmueble en que estén situados.

La enajenación de los locales de negocio propiedad de Cooperativas de viviendas se llevará a efecto por el procedimiento de pública subasta, salvo que otra cosa resuelva la Junta General de la Cooperativa por acuerdo adoptado por la mayoría de los socios cooperadores.

Art. 109. Las dependencias del edificio distintas de las viviendas, locales de negocio, garajes, partes del solar a que se refieren los párrafos segundo y tercero del artículo 21 y el apartado b) del artículo 83 de este Reglamento susceptibles de aprovechamiento individualizado, siempre que reúnan las condiciones señaladas por las ordenanzas tendrán que ser asignados expresamente en la cédula de calificación definitiva a las viviendas del inmueble y ser cedidas juntamente con éstas, sin implicar incremento de precio alguno.

Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento individual o no reúnan las condiciones señaladas en las ordenanzas se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o de los inquilinos del inmueble.

Art. 110. Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, cualquiera que sea la forma en que se haya promovido su construcción o establecimiento quedarán afectos permanentemente a los fines para que fueron construidos. Las personas u Organismos que los adquieran, utilicen o disfruten vendrán obligados a satisfacer el importe de las reparaciones que hayan de efectuarse durante la vida de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en el párrafo primero del artículo siguiente de este Reglamento.

Art. 111. Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial» vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar, si fuere preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos, en la forma establecida en los artículos 167 y 168 de este Reglamento y sin perjuicio de que puedan exigir de los inquilinos u ocupantes el reintegro del importe de las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por aquéllos o por las personas que con ellos convivan.

Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Para garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda exigirá de los promotores que no tengan carácter oficial la constitución de un seguro bastante durante el plazo que se fije, y que no será superior al de los cinco años a que se refiere el apartado anterior.

Quedarán a salvo, en todos los casos, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los artículos 1.484 y siguientes, 1.591 y 1.909 y demás de pertinente aplicación del Código Civil.

Art. 112. Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido a la propiedad de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas en la cédula de calificación definitiva y a las que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, aun cuando la percepción lo sea a título de préstamo, depósito, fianza o entrega a cuenta no autorizada, precio de arrendamiento de muebles en virtud de contrato conjunto o separado o de prestación de servicios no incluidos en este Reglamento.

Art. 113. Para la publicidad de venta de viviendas construidas con la protección oficial por medio de anuncios en la Prensa o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el texto haya sido previamente aprobado por la Delegación del Ministerio de la Vivienda de la provincia donde aquéllas radiquen.

2. Que en dicho texto consten necesariamente los siguientes datos:

- Signatura del expediente de construcción.
- Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.
- Fecha de calificación definitiva o, en su caso, fechas de calificación provisional y de terminación de las obras.
- Precio total de venta de cada tipo de viviendas y condiciones de pago, si se hubiese otorgado calificación definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.
- Expresión de que las viviendas habrán de dedicarse a domicilio y residencia permanente del titular.
- Número de inscripción del anuncio en el registro de publicidad de la Delegación Provincial.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio, en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual, al menos que el predominante en la revista o diario en que se inserte. Si se trata de edición independiente se utilizará, al menos, tipos de cuerpo ocho.

La solicitud de aprobación del texto publicitario, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Delegación Provincial correspondiente, que la concederá, caso de acomodarse a las prescripciones señaladas en el párrafo anterior. Dicha aprobación se hará constar por diligencia en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponda en el Registro de Publicidad que a estos efectos se llevará en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda.

Art. 114. Para que los promotores de «Viviendas de Protección Oficial» incluidos en los apartados a), b), i), j), k) y l) del artículo 22 de este Reglamento puedan percibir de los compradores o adquirentes durante el periodo de la construcción y una vez otorgada la calificación provisional la parte de precio que no haya de aplazarse en la venta de viviendas subvencionadas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 129 de este Reglamento, o el precio total en las restantes «Viviendas de Protección Oficial», deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

2.ª Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorros a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

3.ª Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o caja de ahorros donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el apartado B) de la condición quinta.

4.ª Que solicite la pertinente autorización previa de las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda en cualquier momento anterior a la calificación definitiva. En la solicitud de autorización deberá hacer constar el importe total de las cantidades que pretenda obtener por este concepto.

A la solicitud deberá acompañar necesariamente:

a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos o anticipos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida. Tratándose de Cooperativas de Viviendas, la certificación de garantía concedida por la Obra Sindical de Cooperación será admitida en sustitución del aval o seguro exigido al resto de los promotores.

Art. 115. En los contratos traslativos de dominio y de cesión de uso de «Viviendas de Protección Oficial» se habrá de consignar expresamente:

1. Los datos del documento nacional de identidad de los contratantes y de los familiares que convivan con el adquirente o cesionario, con mención de su domicilio legal.

2. Que la vivienda o viviendas objeto de la transmisión están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de «Viviendas de Protección Oficial» y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en este Reglamento y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente, según dispone el artículo 107 de este Reglamento.

3. Que el adquirente o cesionario se comprometa a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, de acuerdo con las prescripciones de este Reglamento, y en caso de que la haya de destinar a uso propio, a no utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

Art. 116. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda llevarán un registro de «Viviendas de Protección Oficial», en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las mismas.

Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en las citadas Delegaciones en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento. En el supuesto de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la Delegación Provincial.

Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarla a efecto se dará cuenta a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a los efectos de lo dispuesto en la norma octava, apartado c) del artículo 153 de este Reglamento.

Art. 117. Las Empresas que voluntariamente o en cumplimiento de disposición legal hayan construido o construyan viviendas para sus obreros y empleados, si por falta de solicitudes o por renuncia de éstos tuvieran viviendas desocupadas, podrán cederlas a otras personas, naturales o jurídicas, en el mismo régimen señalado en la calificación definitiva.

Para ello será necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Que la Empresa tenga aprobado el reglamento para la concesión de préstamos a su personal con destino a la adquisición o construcción de viviendas.

2. Que las viviendas hayan sido ofrecidas con la debida publicidad a sus obreros o empleados sin que éstos hayan manifestado su propósito de ocuparlas, justificando este extremo por informe de la Organización Sindical.

3. Que solicite autorización de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda antes de otorgar el contrato de cesión.

Art. 118. Para que los propietarios, arrendatarios o usuarios de las «Viviendas de Protección Oficial» puedan realizar en ellas obras de modificación, mejora o reforma de las mismas o de los edificios en que estén emplazadas, será preciso en todo caso que obtengan la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que dichas obras no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

SECCIÓN 2.ª USO PROPIO

Art. 119. El régimen de uso propio será aplicable únicamente a las viviendas que construyan los promotores del apartado a) del artículo 22, para constituir en ellas su hogar familiar, salvo lo dispuesto para este régimen en el artículo 102 de este Reglamento. Los promotores comunicarán al Instituto Nacional de la Vivienda la fecha de la ocupación efectiva de estas viviendas, con indicación del número del documento nacional de identidad de sus ocupantes.

Solamente podrá autorizarse el cambio del régimen de las viviendas para uso propio por razones de necesidad notoria, apreciadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, que tendrá facultad para señalar el nuevo régimen de utilización.

SECCIÓN 3.ª ARRENDAMIENTO

Art. 120. La cuantía máxima de los alquileres de las «Viviendas de Protección Oficial» se determinará con arreglo a las siguientes normas:

Primera.—En las viviendas del Primer Grupo será fijada según la superficie construida de cada vivienda, no pudiendo exceder de las cantidades siguientes:

- Viviendas de 50 metros cuadrados hasta 90 metros cuadrados: 2.100 pesetas mensuales.
- Viviendas de más de 90 metros cuadrados hasta 125 metros cuadrados: 3.000 pesetas mensuales.
- Viviendas de más de 125 metros cuadrados hasta 165 metros cuadrados: 4.000 pesetas mensuales.
- Viviendas de más de 165 metros cuadrados hasta 200 metros cuadrados: 5.000 pesetas mensuales.

En los edificios dotados de las instalaciones especiales definidas en el apartado e) del artículo 5.º de este Reglamento se incrementarán las cantidades expresadas con el 0,4 por 100 del valor de aquellas instalaciones, atribuible a cada una de las viviendas y locales comerciales en proporción a su superficie construida, de acuerdo con el presupuesto general de dichas instalaciones aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segunda.—Para las viviendas del Segundo Grupo, en sus categorías primera, segunda y tercera, el alquiler anual se obtendrá sumando las cantidades que a continuación se indican:

a) La que resulte de aplicar al presupuesto protegible de la vivienda, tal y como se define en el artículo 5.º de este Reglamento, el tipo del 1,5 por 100 anual, que se considerará como importe de los gastos de administración y conservación.

b) La que se obtenga de aplicar el tipo del 3 por 100 anual al indicado presupuesto protegible de la vivienda de que se trate.

Tercera.—El alquiler mensual de las «Viviendas de Protección Oficial», subvencionadas, será la cantidad que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados de superficie útil de la vivienda, definida en el artículo 5.º de este Reglamento por las siguientes cantidades:

- Viviendas situadas en poblaciones de cien mil o más habitantes y en sus zonas de influencia, 17 pesetas.
- Las situadas en poblaciones de veinte mil o más habitantes y menos de cien mil, 16,25 pesetas.
- Las situadas en las restantes poblaciones, 15,50 pesetas.

Las rentas así obtenidas se incrementarán, cuando se trate de edificios dotados de instalaciones especiales, en la forma y cuantía que se establecen en la norma primera de este artículo para las del Grupo Primero.

Las zonas de influencia de poblaciones de más de cien mil habitantes, a efectos de determinación del alquiler, serán las definidas en el párrafo último del artículo 1.º del Decreto 1446/1965, de 3 de junio. Atendidas las circunstancias, podrán modificarse dichas zonas de influencia por Decreto del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda, sin que tal modificación afecte a las rentas de las viviendas que hubieren sido calificadas definitivamente con anterioridad a la fecha de publicación del Decreto en que se acuerde.

Para determinar el número de habitantes de las poblaciones respectivas se tendrá en cuenta la cifra de población de hecho que resulte del padrón municipal aprobado para el año anterior a aquél en que se solicite la calificación provisional de las viviendas.

Cuarta.—Las cantidades que el propietario satisfaga para la prestación de los servicios de que el inquilino disfrute por tal concepto, se sumarán a las obtenidas por aplicación de las

normas anteriores y tendrán también la consideración de alquiler.

Quinta.—Además de las cantidades señaladas, el propietario, con el mismo concepto de alquiler, podrá repercutir en los inquilinos los gastos que se produzcan y él satisfaga por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción hasta que se hagan cargo de los mismos los respectivos Ayuntamientos o las Empresas que por título legítimo hayan de prestar los correspondientes servicios, en cuyo supuesto podrá repercutir el importe de la contraprestación que por tal motivo hayan de satisfacer.

Sexta.—Las cantidades satisfechas por el propietario por la prestación de los servicios a que se refieren las dos normas anteriores se distribuirán entre los arrendatarios en proporción al consumo hecho por cada uno, si fuesen susceptibles de medida por contador, y en los demás casos, prorrateando dicho coste en función de la superficie construida de cada una de las viviendas. En cualquiera de ambos supuestos, para efectuar esta distribución se tendrán en cuenta los locales de negocio, cuyos propietarios o arrendatarios satisfarán la cantidad que les corresponda en el coste de los servicios con arreglo a las normas anteriores.

Séptima.—La cuantía máxima de los alquileres, con expresión de la parte de la misma exigible por la prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta, será fijada inicialmente en la cédula de calificación provisional con este carácter pudiendo ser revisada dicha parte al otorgar la calificación definitiva a solicitud del promotor, siempre que justifique los motivos de su petición.

Para que el propietario pueda exigir de los arrendatarios el importe de la prestación de los servicios, será condición inexcusable que conste en la calificación definitiva o en las rectificaciones que se hagan en la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de este Reglamento.

Art. 121. No obstante lo dispuesto en las normas cuarta, quinta y sexta del artículo anterior, los inquilinos o arrendatarios, previa conformidad de las dos terceras partes de su número, podrán convenir con el propietario la prestación por su cuenta de todos o alguno de los servicios a que dichas normas se refieren. En tal supuesto, no habrá lugar al incremento de renta prevenido en las expresadas normas, correspondiente al coste de los servicios cuya prestación asuman los arrendatarios.

En el convenio que pacten ambas partes para la prestación del servicio, podrán acordar constituir las garantías suficientes en favor del propietario, para responder de la conservación y buen uso de las instalaciones correspondientes.

Art. 122. Las rentas de las «Viviendas de Protección Oficial» podrán ser incrementadas por las causas que a continuación se enumeran:

Primera.—Las cantidades fijadas en el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en las normas primera, segunda y tercera del artículo 120 de este Reglamento, se podrán aumentar a partir de la fecha de la cédula de calificación definitiva, en la cuantía que resulte de aplicar a tales cantidades la cuarta parte del porcentaje de aumento que exista entre el módulo vigente en la fecha de la calificación y el que lo esté cuando la revisión proceda.

Segunda.—El aumento que experimenten los costes por prestación de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120 de este Reglamento se podrá repercutir por el propietario en los arrendatarios. La distribución de este incremento se hará en la forma señalada en la norma sexta del citado artículo.

Tercera.—Las mejoras que el propietario realice, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98 y 118 de este Reglamento, darán lugar a que aquél pueda exigir de los arrendatarios, como incremento de renta, el abono del 8 por 100 de la cantidad total invertida en las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que obtenga el consentimiento del inquilino, beneficiario de las mejoras, y en el caso de ser varios, el de las dos terceras partes, cuando menos, del número de los afectados por aquéllas.

b) Que el coste de las obras de mejora no exceda de la diferencia entre el presupuesto protegible de construcción de la vivienda y el que resulte en el momento de aprobarse las obras de mejora, aplicando el módulo vigente en dicha fecha según el grupo y categoría de la vivienda.

Art. 123. El procedimiento para llevar a efecto los incrementos de renta a que se refiere el artículo anterior será el establecido, al respecto, en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y para resolver, en su caso, las diferencias entre propietarios e inquilinos será competente la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los promotores que, conforme al artículo 140 de este Reglamento, puedan utilizar el procedimiento administrativo de desahucio, quedan facultados para acordar los incrementos regulados en el artículo anterior y fijar las rentas que resulten, que notificarán a los inquilinos, pudiendo éstos recurrir ante la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda. Cuando se trate de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda, éste acordará los incrementos procedentes, que notificará a los inquilinos, quienes podrán recurrir en alzada ante el Ministro de la Vivienda. En uno y otro caso, las resoluciones que se dicten agotarán la vía administrativa.

Art. 124. El objeto de los contratos de arrendamiento de «Viviendas de Protección Oficial» será exclusivamente la vivienda con los anejos y servicios expresamente definidos como tales en la cédula de calificación definitiva y, en consecuencia, se prohíbe:

1. El arrendamiento de viviendas provistas en todo o parte de mobiliario, menaje de la casa u otros bienes muebles, incluso bajo la forma de contrato independiente al de arrendamiento y aunque uno y otro contrato se otorguen por personas distintas.

2. El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio o de cualquier otro bien inmueble o servicio que no haya sido incluido en la cédula de calificación definitiva como anejo de aquélla.

Art. 125. Las «Viviendas de Protección Oficial» no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o de cesión de uso total o parcial.

Art. 126. Los propietarios de viviendas calificadas para ser destinadas a arrendamiento podrán venderlas a sus arrendatarios, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que los arrendatarios de las viviendas presten su consentimiento expreso a la cesión proyectada.

b) Si se trata de viviendas construidas por Empresas con destino a su personal y el precio o parte de él quedase aplazado, el contrato habrá de contener la cláusula expresa de que el cese en la relación laboral no determinará la resolución de aquél.

SECCIÓN 4.ª VENTA

Art. 127. Los precios máximos de venta de las viviendas de Protección Oficial se fijarán en la calificación definitiva y serán los siguientes:

Primero.—Para las viviendas del grupo I, los que resulten de multiplicar el número de metros cuadrados que tenga la superficie construida por vivienda por el módulo a que se refiere el apartado 1) del artículo quinto de este Reglamento, multiplicado a su vez por el coeficiente tres (3).

Si las viviendas estuviesen dotadas de las instalaciones especiales a que se refiere el apartado e) de dicho artículo quinto, podrá ser incrementado el precio con el valor de las mismas que sea atribuible a cada una de las viviendas en proporción a su superficie construida y de acuerdo con el presupuesto general de dichas instalaciones aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segundo.—Para las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, el precio de venta máximo vendrá determinado por el importe del presupuesto protegible por vivienda, tal y como se define en el artículo quinto de este Reglamento, incrementado en un 10 por 100.

Tercero.—Para las «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas, el importe de capitalizar al 5 por 100 la renta anual que resulte de aplicar la norma tercera del artículo 120 de este Reglamento.

Cuarto.—En las segundas y posteriores transmisiones de las «Viviendas de Protección Oficial», siempre que el vendedor haya destinado la vivienda a cualquiera de los usos autorizados en el artículo 102 de este Reglamento, excepto el de venta, por tiempo superior a un año, el precio máximo podrá ser actualizado incrementando el que figure en la calificación definitiva con la cantidad que resulte de aplicar al mismo la cuarta parte del

porcentaje de aumento que haya experimentado el módulo a que se refiere el artículo quinto de este Reglamento entre la fecha de dicha cédula y la del otorgamiento del contrato.

Art. 128. De los precios de venta que resulten de la aplicación de las normas señaladas en el artículo anterior se deducirá, en todo caso, el importe no amortizado de los anticipos y préstamos que se hubieran obtenido para la construcción en los que se subrogará el comprador.

Art. 129. En la venta de «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas que se realice por viviendas independientes, será condición necesaria que se aplase para ser satisfecho en cinco o más anualidades iguales el pago del 50 por 100 de su precio o de la cantidad que resulte de deducir del mismo el importe del anticipo o del préstamo otorgados, o de ambos. Las cantidades aplazadas devengarán interés legal.

No obstante lo anterior, si el precio pactado fuere inferior al máximo autorizado en el artículo 127, apartado 3.º, de este Reglamento, la diferencia entre ambos precios se descontará de la cantidad que debe aplazarse según lo dispuesto en el párrafo anterior.

El comprador podrá, una vez otorgada la escritura pública de compraventa adelantar el pago de la parte de precio aplazada, obteniendo la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Las condiciones de venta de las «Viviendas de Protección Oficial» subvencionadas, establecidas en los párrafos precedentes, se aplicarán también a la segunda y posteriores transmisiones, en las que, además, serán requisitos indispensables que el vendedor haya satisfecho el total importe de las cantidades aplazadas en la adquisición anterior, así como las amortizaciones y, en su caso, intereses vencidos de los beneficios económicos otorgados en la fecha del contrato de venta.

Art. 130. Los promotores y propietarios de viviendas que en la calificación definitiva hubiesen sido destinadas para su venta pueden transferir la propiedad de las mismas, sin necesidad de solicitar autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y sin perjuicio de la obligación de inscribir los contratos que otorguen en el Registro de la Delegación Provincial a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.

No obstante, en las enajenaciones de las diferentes viviendas comprendidas en un solo expediente, cuya construcción hubiese sido financiada con anticipos o préstamos otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, será requisito necesario para que la transmisión pueda llevarse a cabo, obtener previamente de dicho Organismo la división del crédito hipotecario entre cada una de las viviendas que lo componen. A la solicitud de división de este crédito deberá acompañarse copia inscrita de la escritura de división horizontal del edificio y propuesta de distribución de aquel crédito entre las diferentes viviendas. Las solicitudes habrán de ser informadas por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda y éstas las elevarán a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, que notificará la resolución expresa al interesado y a la Delegación Provincial.

Art. 131. Los promotores y propietarios de viviendas construidas con protección oficial destinadas a venta por la cédula de calificación definitiva y que no las hubiesen enajenado o destinado a los usos que para este régimen de venta autoriza el artículo 102 de este Reglamento, vendrán obligados a cederlas en arrendamiento o en régimen de acceso diferido a la propiedad una vez transcurra un año desde la fecha de la referida calificación y previo requerimiento de la Delegación Provincial, salvo que soliciten la descalificación voluntaria.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior la Delegación Provincial concederá un plazo de tres meses, a contar de la fecha de su notificación, para la presentación de los contratos de arrendamiento o de enajenación en acceso diferido a la propiedad, o, en su caso, la solicitud de descalificación.

Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin cumplimentar el promotor o propietario el requerimiento la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda lo pondrá en conocimiento del Gobernador civil de la provincia a los efectos y aplicación de lo dispuesto en el apartado a) de la disposición adicional segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964.

Los contratos que se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto en este artículo se ajustarán a las condiciones y límites establecidos en la cédula de calificación definitiva y en el presente Reglamento.

Los arrendatarios de viviendas destinadas a venta tendrán los derechos reconocidos en la vigente legislación de arrendamientos urbanos, en el supuesto de que el propietario procediese a su enajenación.

SECCIÓN 5.ª ACCESO DIFERIDO A LA PROPIEDAD

Art. 132. Por el contrato de acceso diferido a la propiedad de las «Viviendas de Protección Oficial», se transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado, de conformidad con lo regulado en el presente artículo.

Durante el período de vigencia del Contrato el cedente deberá satisfacer los gastos de conservación, el coste de prestación de los servicios y el importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos estatales o locales.

El cesionario vendrá obligado a pagar al cedente durante dicho período exclusivamente las cantidades correspondientes a los conceptos que a continuación se detallan y que no podrá exceder de la cuantía que para cada uno de ellos se establece:

a) La cantidad que resulte de deducir del presupuesto protegible de la vivienda los importes de la subvención del préstamo y del anticipo, en su caso. El 20 por 100 de esta cantidad se hará efectiva en el momento de otorgar el contrato y el resto será exigida en el mínimo de años que se pacte, que no podrá ser inferior a diez años o al número de los en que se haya de amortizar el préstamo concedido como beneficio, si fuese menor.

b) La cuota de amortización correspondiente al anticipo y préstamo, si hubiese sido concedido para la financiación de la vivienda y los intereses del último.

c) Los gastos de administración y conservación, en la cuantía determinada en el apartado a) de la norma segunda del artículo 120 de este Reglamento, que podrá ser revisada por el cedente, de acuerdo con lo establecido en la norma primera del artículo 122, cualquiera que sea la categoría y grupo de la vivienda cedida.

d) El coste de los servicios a que se refieren las normas cuarta y quinta del artículo 120. La distribución y, en su caso, la actualización del mismo, se hará en la forma prevenida en dicho artículo y en el 122 de este Reglamento.

e) El importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o uso de las viviendas, con sus recargos legales, satisfechos efectivamente por el cedente.

Los cesionarios de viviendas que hubieren sido objeto de anteriores contratos de acceso diferido a la propiedad, resueltos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento, vendrán obligados a satisfacer de una sola vez, en la fecha de otorgar el contrato, si lo exigiera el cedente, tanto la entrega inicial y los plazos vencidos, según el contrato resuelto para el reintegro de la cantidad a que se refiere el apartado a), como las cuotas de amortización e intereses del préstamo y anticipo que se expresan en el apartado b) y que estuvieren vencidos en dicha fecha.

Art. 133. Durante el plazo de vigencia del contrato, el cedente podrá concertar con el cesionario la realización de mejoras en la vivienda, cumpliendo las condiciones establecidas en la norma tercera del artículo 122 de este Reglamento. El importe de las mismas será reintegrado al cedente, si éste lo hubiera satisfecho, en la forma en que se acuerde por ambos interesados.

Art. 134. Durante la vigencia del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario, con consentimiento del propietario, podrá cesar en este régimen y adquirir la vivienda en propiedad mediante la entrega de una sola vez de las cantidades que esté obligado a satisfacer comprendidas en el apartado a) del artículo 132 y subrogándose en las obligaciones contraídas por aquél como consecuencia del anticipo y préstamos concedidos para la financiación de la vivienda.

Para llevar a cabo esta renuncia será necesario obtener autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que el adquirente se obligue a satisfacer las cantidades a que se refieren los apartados d) y e) del artículo 132, así como los gastos de administración y conservación, en la forma y cuantía que le fueren imputables.

Art. 135. Terminado el plazo señalado en el contrato y cumplidas las condiciones pactadas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, transmitiéndose el dominio de la vivienda al cesionario, quien se hará cargo de

todos los gastos que correspondan a la misma, incluidas, en su caso, las cuotas de amortización e intereses de los beneficios económicos de vencimiento posterior a la fecha del otorgamiento.

Art. 136. En caso de resolución del contrato de acceso diferido a la propiedad, el cesionario deberá devolver la vivienda en las condiciones necesarias para obtener la «cédula de habitabilidad» y tendrá derecho a que el propietario le reintegre las cantidades que hubiera satisfecho, deducido el importe de las rentas y demás cantidades a que se refiere el artículo 120 de este Reglamento, revisadas o actualizadas, en su caso, de acuerdo con lo determinado en el artículo 122, que el cesionario habría tenido que satisfacer durante el tiempo de vigencia del contrato, si hubiera ocupado la vivienda como arrendatario.

El propietario podrá retener el saldo que resulte a favor del cesionario hasta que éste no realice las obras necesarias para dejar la vivienda en las condiciones a que se refiere el párrafo anterior y en caso de no hacerlas podrá aplicar su importe a la ejecución de las mismas, reintegrando al cesionario el sobrante, si lo hubiere.

Art. 137. Las Cooperativas de viviendas del apartado k) del artículo 22 de este Reglamento sólo podrán promover la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para cederlas a sus asociados en régimen de acceso diferido a la propiedad, debiendo acompañar a la solicitud de calificación provisional relación completa de los asociados beneficiarios de tales viviendas, de conformidad con lo que se establece en el apartado h) del artículo 79. Para modificar esta relación será preciso cumplir lo ordenado en el artículo 84 de este Reglamento.

Tanto en estos casos como en aquéllos en que la construcción se promueva por Patronatos Oficiales de Viviendas de Funcionarios del Estado, Provincia o Municipio, para ceder las viviendas a beneficiarios determinados antes de la calificación provisional, los contratos de acceso diferido a la propiedad se regirán por las normas contenidas en esta sección, con la salvedad de que la cantidad a que se refiere el apartado a) del artículo 132 podrá ser exigida, una vez otorgada la calificación provisional, durante el período de construcción en la forma y plazos que libremente acuerden los interesados, viniendo obligadas las Cooperativas de Viviendas a prestar la garantía que se previene en el artículo 114 de este Reglamento.

SECCIÓN 6.ª DESAHUCIOS

Art. 138. Los propietarios de las viviendas de protección oficial podrán promover el desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

Primera.—Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario en el de acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquiera otra de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.

Se podrá imponer un recargo del 10 por 100 del importe de la deuda si dictada la resolución decretando el desahucio el moroso paga las cantidades debidas y evita que se lleve a efecto el lanzamiento. En los casos de reincidencia dicho recargo podrá ser multiplicado por el número de veces que el beneficiario haya dado lugar a decretar el desahucio.

Segunda.—Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.—Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda cuando dicha relación hubiese sido causa de su ocupación. Si la extinción de la relación laboral hubiese sido debida a la muerte o a la incapacidad física del arrendatario, tanto éste como los familiares que hubiesen convivido con el titular fallecido tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo supuesto la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado o los hijos alcancen la mayoría de edad, teniendo facultad la empresa propietaria para sustituir la vivienda ocupada por otra en la misma localidad que sea de análoga superficie y renta.

Cuarta.—Causar el ocupante, beneficiario, arrendatario, familia o servidores deterioros graves en el inmueble o en los edificios, instalaciones y servicios complementarios, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Quinta.—Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de «Viviendas de Protección Oficial», declarada por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

Sexta.—No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanentemente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.—Subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

Art. 139. El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas expresamente señaladas en el artículo anterior, se ajustará a lo establecido en los artículos 1.570 a 1.608 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo cuando sea aplicable en virtud de disposición legal o reglamentaria el procedimiento administrativo de desahucio.

Art. 140. Procederá el desahucio de los alojamientos a que se refiere el apartado b) del artículo 2.º de este Reglamento, por las causas expresadas en el artículo 138, en cuanto sean de aplicación y además por las siguientes:

a) Que el ocupante del alojamiento no lo abandone en el plazo de quince días, a partir del siguiente de recibir notificación del Instituto Nacional de la Vivienda en la que se le ofrezca otra vivienda o alojamiento.

b) Por falta de pago de las cuotas a que vienen obligados los ocupantes en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de este Reglamento.

c) Por producir graves deterioros en el alojamiento o sus instalaciones o servicios, así como por la realización de actos, tanto por el usuario como por las personas que con él convivan, que perturben gravemente las normas de convivencia y policía del poblado.

Para llevar a efecto la desocupación de los alojamientos el Instituto Nacional de la Vivienda podrá utilizar el procedimiento administrativo a que se refiere el artículo siguiente.

Art. 141. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar, previa la tramitación del correspondiente expediente administrativo, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de las viviendas, locales de negocio o servicios complementarios propiedad de dicho Organismo o de los promotores incluidos en los apartados c), d), e), f) g), h), l) y p) del artículo 22 de este Reglamento, por cualquiera de las causas comprendidas en el artículo 138. También será aplicable este procedimiento, y por las mismas causas, a las viviendas propiedad de Entidades Oficiales de Crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor, por préstamos o anticipos concedidos al amparo de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», así como a los nuevos promotores oficiales que se agreguen en el futuro a la relación del artículo 22, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá acordarse, en el propio expediente, la imposición de una multa que no podrá exceder de 5.000 pesetas, quedando en suspenso la tramitación. El pago de la sanción dará lugar al sobreseimiento del expediente, que continuará en caso de no hacerse efectiva en el plazo que al efecto se señale.

Art. 142. Los expedientes administrativos de desahucio se ajustarán al procedimiento siguiente:

*El Instituto Nacional de la Vivienda o los promotores señalados en el artículo 141 de este Reglamento, una vez comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar al desahucio, distinta a la falta de pago, notificará al inquilino o beneficiario el pliego de cargos, concediéndole un plazo de ocho días para su contestación por escrito, en el que formulará las alegaciones y propondrá las pruebas que considere oportunas para su descargo, pudiendo acordarse la apertura de un período de prueba por plazo no superior a treinta días ni inferior a diez para practicar las que hayan sido declaradas pertinentes.

A la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente se podrá acordar el archivo de las actuaciones o proponer la correspondiente resolución. En este último caso, se dará conocimiento de la propuesta a los interesados, concediéndoles un plazo de ocho días para que puedan alegar cuanto consideren conveniente a su defensa, transcurrido el cual se elevarán las actuaciones a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda para que resuelva lo procedente.

Tanto esta resolución como el acuerdo de archivo de las actuaciones se notificarán a los interesados.

Si la causa de desahucio fuere la falta de pago, prevista en el apartado primero del artículo 138 de este Reglamento, una vez vencida y no pagada alguna de las cantidades a que se refiere el mismo, el Instituto Nacional de la Vivienda o, en su caso, cualquiera de los promotores comprendidos en el artículo 141 de este Reglamento, requerirá por escrito al inquilino o beneficiario moroso para que en el término de ocho días, a partir del siguiente a la fecha del requerimiento, satisfaga la cantidad adeudada, apercibiéndole de lanzamiento si no lo hiciere. Transcurrido el plazo señalado sin satisfacerla, el promotor, si no fuera el Instituto Nacional de la Vivienda, lo comunicará a éste, acompañando la prueba que acredite el cumplimiento de los requisitos anteriores. El Instituto Nacional de la Vivienda, una vez transcurrido el plazo concedido para hacer efectiva la cantidad adeudada o recibida la comunicación del promotor, acordará el lanzamiento del moroso, notificándole dicha resolución, que se llevará a efecto una vez transcurridos quince días desde la notificación, a no ser que antes pague el total importe adeudado, incluido el recargo aplicable como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo de la causa primera del citado artículo 138 de este Reglamento.

Para la admisión de recursos contra la resolución de lanzamiento será requisito previo la consignación de las cantidades adeudadas y del recargo, en su caso.

Art. 143. Las providencias y resoluciones en los expedientes a que se refiere el artículo anterior se notificarán al interesado de acuerdo con lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo, reputándose en todo caso que el domicilio del interesado es la vivienda objeto de desahucio. La práctica de las notificaciones que se lleven a cabo por agente notificador se entenderán con el interesado o persona designada para recibirlas y, en su defecto, con su pariente más cercano, persona que con él conviva, dependiente, criado o portero de la finca, siempre mayor de catorce años, que fuese hallado en el domicilio, y consistirá en la entrega de la copia literal del acto correspondiente, consignándose en el duplicado o cédula que se acompañe la firma del agente notificador y de la persona con quien se entienda la diligencia, la fecha y el lugar de ésta y la identidad y, en su caso, relación con el interesado de la persona hallada en el domicilio. Si aquélla o el interesado no pudieran o no quisieran firmar lo harán dos testigos presenciales, o uno solo, si éste fuere agente de la autoridad.

En las notificaciones practicadas por correo se estará a lo establecido en el Orden del Ministerio de la Gobernación de 20 de octubre de 1958.

Art. 144. Los lanzamientos acordados en los expedientes administrativos a que se refiere el artículo anterior serán ejecutados por el Organismo o Entidad que tramitó el expediente, que designará la persona que haya de llevarlo a efecto, pudiendo, si lo estima necesario, recabar ayuda de los Agentes de la Autoridad.

SECCIÓN 7.ª EXTINCIÓN Y DESCALIFICACIÓN

Art. 145. El régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se extingue:

a) Por el transcurso del plazo de cincuenta años a que se refiere el artículo 100 de este Reglamento.

b) Por descalificación, que podrá ser acordada bien a petición del interesado o como consecuencia de acta de invitación aceptada por éste, o bien por sanción a virtud del correspondiente expediente.

Art. 146. El mero transcurso del plazo de cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de «Viviendas de Protección Oficial», determinará, sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal y, en consecuencia, la aplicación a las viviendas de que se trate de las prescripciones ordinarias de la legislación común, cancelándose de oficio en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubieren producido como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 99 de este Reglamento.

Art. 147. Los propietarios de «Viviendas de Protección Oficial», antes de terminar el plazo a que se refiere el artículo anterior, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

Art. 148. Para obtener la descalificación a petición del interesado, será preciso el reintegro de la totalidad de los anti-

cipos, préstamos, subvenciones y primas recibidos del Instituto Nacional de la Vivienda o de la Entidad de crédito que hubiese hecho efectivos estos beneficios, incrementado con sus intereses legales y, en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. El peticionario además habrá de ingresar en el Estado, Provincia o Municipio el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiera disfrutado, con sus intereses legales. De este ingreso se exceptuará la bonificación de la contribución territorial urbana y sus recargos.

Art. 149. La descalificación a petición del interesado se otorgará mediante Orden del Ministro de la Vivienda, previa tramitación por el Instituto Nacional de la Vivienda del correspondiente expediente, en el que se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos expresados en los dos artículos anteriores.

Art. 150. Cuando los órganos competentes del Ministerio o del Instituto Nacional de la Vivienda en las diligencias previas oportunas comprueben la existencia de causa motivadora de descalificación de acuerdo con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 155 de este Reglamento, extenderán acta de invitación al promotor o propietario para que en ella, reconociendo los hechos, solicite la descalificación de la vivienda. Este acta será tramitada por el Instituto Nacional de la Vivienda, que propondrá la Orden ministerial de descalificación.

En caso de no ser aceptada la invitación por el interesado, las diligencias previas instruidas serán remitidas seguidamente a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, a efectos de acordar la instrucción de expediente sancionador, conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

Art. 151. La descalificación con carácter de sanción se acordará mediante la correspondiente Orden del Ministro de la Vivienda, previa instrucción del oportuno expediente, a propuesta del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 152. La descalificación de las «Viviendas de Protección Oficial» con carácter de sanción obligará al reintegro de los beneficios económicos concedidos y al ingreso de las bonificaciones y exenciones tributarias disfrutadas, en los términos señalados en el artículo 148 de este Reglamento, incluyendo además, en este caso, el importe de la bonificación de la contribución territorial urbana no prescrita, que habrá de reintegrarse igualmente con sus intereses legales.

Durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de la descalificación, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los que sean aplicables según este Reglamento, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios.

Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen general establecido en la legislación común y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos.

CAPÍTULO VII

Infracciones y su sanción

SECCIÓN 1.ª INFRACCIONES

Art. 153. Las infracciones de las normas que regulan el régimen de «Viviendas de Protección Oficial» se clasificarán en leves, graves y muy graves.

A) Son infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador a que se refiere el artículo 94 de este Reglamento.

2. La inexistencia en el inmueble de la placa a que se refiere el artículo 104 y no conservar a disposición de los inquilinos o beneficiarios la calificación definitiva de las viviendas.

3. La falta de remisión a la Dirección General de la Vivienda por parte de los promotores enumerados en los apartados k) y l) del artículo 22 de los documentos a que vienen obligados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de este Reglamento. Se considerará comprendida en esta infracción la falta de presentación de documentos análogos por los promotores a quienes por Decreto se imponga tal obligación.

4. La ocupación de las viviendas antes de haberlas asegurado contra el riesgo de incendios.

5. La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva, sin la autorización a que se refiere el artículo 103 de este Reglamento.

6. La obstrucción a las inspecciones del Ministerio de la Vivienda.

7. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial».

8. La incomparecencia no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de «Viviendas de Protección Oficial», en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.

B) Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento por parte de las Empresas de sus obligaciones de construir viviendas para su personal, en las condiciones y en los plazos establecidos en los artículos 28 y siguientes de este Reglamento.

2. La cesión no autorizada a personas o entidades ajenas a una Empresa de las viviendas construidas por ésta para su personal.

3. Modificar sin la debida autorización los fines que según este Reglamento han de cumplir las entidades benéficas y Cooperativas de viviendas, así como la enajenación de locales de negocio sin ajustarse a lo establecido en el artículo 108 de este Reglamento. Serán responsables, personal y solidariamente, de esta última infracción los miembros de la Junta Rectora.

4. Dedicar las viviendas a usos no autorizados.

5. Alterar el régimen de uso y utilización de las «Viviendas de Protección Oficial» establecido en la calificación definitiva, contraviniendo las disposiciones de este Reglamento.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

7. El arrendamiento conjunto de la vivienda con cualesquiera clase de bienes y servicios, en los términos prohibidos en el artículo 124.

8. La utilización de más de una vivienda construida con la protección del Estado a título de inquilino o usuario, salvo lo dispuesto en el artículo 106 en favor de las familias numerosas.

9. Mantener habitualmente deshabitada la vivienda, cualesquiera que sea el título de su ocupación.

10. El incumplimiento por parte de los propietarios o inquilinos de su obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas.

11. La ejecución de obras sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, que modifiquen el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

12. La realización no autorizada por el Instituto Nacional de la Vivienda de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

13. El incumplimiento de la obligación de arrendar las viviendas o cederlas en régimen de acceso diferido a la propiedad, una vez transcurridos los plazos fijados en los artículos 105 y 131 de este Reglamento, a partir del requerimiento que a tal efecto haga la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.

14. La inexistencia en las obras del libro previsto en el artículo 95 de este Reglamento.

15. No hallarse el inmueble asegurado del riesgo de incendio, mientras esté acogido al régimen de protección oficial.

16. No entregar a los adquirentes o inquilinos la copia o el original de los contratos celebrados, según los casos, así como a los primeros la copia de la cédula de calificación definitiva, de acuerdo con lo que dispone el artículo 104 de este Reglamento.

C) Se reputarán como infracciones muy graves:

1. La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibida en el artículo 112 de este Reglamento.

2. La percepción de cantidad anticipada a cuenta del precio de venta de las viviendas sin acomodarse a las condiciones establecidas en el artículo 114 de este Reglamento.

3. La transmisión por actos «inter vivos» de terrenos incluidos en proyectos de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» que hubieran sido calificadas provisionalmente, así como la cesión de la titularidad del expediente sin haber obtenido autorización expresa del Instituto Nacional de la Vivienda.

4. La ejecución de obras antes o después de obtener la calificación definitiva, con infracción de lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas del Instituto Nacional de la Vivienda.

5. La inexactitud en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras.

6. La negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las «Viviendas de Protección Oficial».

Cuando dichos vicios o defectos sean consecuencia de acciones u omisiones culpables de las citadas personas, o la obra se haya ejecutado con infracción manifiesta de las ordenanzas técnicas y normas constructivas se incurrirá además en la responsabilidad mencionada en el apartado c) del artículo 155 de este Reglamento.

7. Las acciones u omisiones de cualquier clase por parte de promotores y constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecutase conforme a las condiciones de calidad prevista en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación y construcción idóneos.

8. La omisión del visado en las Delegaciones Provinciales de los contratos a que se refiere el artículo 116 de este Reglamento.

9. La publicidad de venta de «Viviendas de Protección Oficial» con infracción de los requisitos exigidos en el artículo 113 de este Reglamento.

10. El incumplimiento de los requerimientos a que se refieren los artículos 163, 164, 166 y 167, que le hubieren sido formulados al infractor en resoluciones dictadas en expediente sancionador.

Art. 154. El incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones legales y reglamentarias reguladoras de «Viviendas de Protección Oficial» se considerará como infracción, aunque no esté comprendida en el artículo anterior. Su calificación como leve, grave o muy grave se hará por el órgano que resuelva el expediente, teniendo en cuenta la trascendencia de los hechos y el grado de malicia del infractor.

SECCIÓN 2.ª SANCIONES

Art. 155. Las infracciones definidas en los artículos anteriores serán sancionadas:

- 1.ª Con multa de hasta 5.000 pesetas, las leves.
- 2.ª Con multa de hasta 50.000 pesetas, las graves.
- 3.ª Con multa de hasta 250.000 pesetas, las muy graves.

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrá imponer además las sanciones siguientes:

- a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de Cooperativas o Entidades benéficas.
- b) Pérdida de todas o alguna de las condiciones especiales del préstamo complementario expresadas en el artículo 50 y conversión de la subvención, prima o anticipo en préstamos ordinarios, cuando estos beneficios se hayan hecho efectivos por el Instituto Nacional de la Vivienda.
- c) Inhabilitación temporal de dos a diez años para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas de protección oficial en calidad de técnicos, promotores, constructores y encargados de obras.
- d) Descalificación de la vivienda, con los efectos determinados en el artículo 152. Esta sanción se impondrá necesariamente cuando exista cualquiera de las infracciones señaladas en los números 6, 8 y 9 del apartado B) del artículo 153 de este Reglamento y siempre que el infractor sea el propietario o el uso indebido se haya realizado con consentimiento o autorización expresa de aquél. En otro caso, sin perjuicio de que el inquilino o usuario incurran en las sanciones procedentes, el propietario deberá ejercitar la pertinente acción de desahucio, de acuerdo con lo establecido en las causas segunda y sexta del artículo 138 de este Reglamento.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los expedientes sancionadores podrá imponerse, en su caso, a los infractores la obligación de reintegrar a los adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado y a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables. La responsabilidad de los infractores será solidaria tanto en relación con el pago de las multas impuestas como de las demás sanciones y obligaciones contenidas en este artículo.

Art. 156. Si en un solo expediente sancionador concurren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, podrá

imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Las sanciones de multa a que se refiere el artículo anterior podrán imponerse en su cuantía máxima por cada infracción cometida, aun cuando concurren varias en un mismo expediente sancionador.

Para la imposición de sanciones a efecto de determinar el grado de la infracción y la cuantía de la multa se tendrá en cuenta la trascendencia de los hechos, así como las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad, y especialmente la reincidencia y reiteración.

SECCIÓN 3.ª TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES SANCIONADORES

Art. 157. La imposición de sanciones se llevará a cabo previa instrucción del oportuno expediente, salvo las que no excedan de 500 pesetas por infracciones leves.

Los expedientes sancionadores podrán iniciarse:

a) Por denuncia. La formulación de denuncia por los arrendatarios o beneficiarios no les exime de la obligación de hallarse al corriente en el pago de la renta o de la cuota de amortización correspondiente y de las complementarias por servicios.

b) De oficio, por la propia Administración.

En ambos casos el procedimiento deberá incoarse por Orden del Ministro o del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

Art. 158. Antes de acordar la incoación del expediente se podrá llevar a efecto la información reservada a que se refiere el artículo 134 de la Ley de Procedimiento Administrativo, a la vista de cuyo resultado se ordenará el archivo de las actuaciones o la incoación del expediente.

Será órgano competente para disponer la práctica de dicha información y el archivo de las actuaciones la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

La incoación del expediente, en su caso, se acordará de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 159. En la Orden en que se acuerde incoar el expediente se nombrará Instructor y Secretario, cuyas designaciones se notificarán al expedientado y al denunciante, en su caso.

El Instructor ordenará la práctica de cuantas pruebas y actuaciones estime conveniente para el esclarecimiento de los hechos y determinación de responsabilidades susceptibles de sanción, estando facultado para solicitar de las Delegaciones Provinciales del Ministerio la práctica de cuantas diligencias estime necesarias.

Art. 160. Una vez ordenada la incoación del expediente sancionador y en tanto se tramite el mismo y los recursos que contra su resolución procedan, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, en los casos de que se estime la existencia de faltas graves o muy graves, podrá acordar la suspensión de la percepción de los beneficios económicos concedidos al expedientado para la construcción de «Viviendas de Protección Oficial», aun cuando sean distintas de aquellas a que dicho expediente se refiera.

En la resolución de este expediente la Autoridad que lo resuelva acordará lo procedente a tal suspensión.

Art. 161. Concluida la práctica de las diligencias a que se refiere el artículo 159, se formulará por el Instructor un pliego de cargos en el que se harán constar los hechos imputados, que se notificará al expedientado o expedientados, concediéndoles el término de ocho días hábiles para que puedan contestarlo y, en su caso, solicitar la práctica de pruebas.

Contestado el pliego de cargos o transcurrido el plazo sin verificarlo y practicadas las pruebas declaradas pertinentes por el Instructor, éste, sin necesidad de dar el trámite de audiencia previsto en el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, redactará una propuesta de resolución, que será notificada a los interesados y, en su caso, al denunciante, a fin de que en el plazo de ocho días hábiles puedan alegar por escrito cuanto consideren conveniente.

En las propuestas de resolución en que se incluyan la imposición de la obligación de la realización de obras a que se refiere el artículo 155, el Instructor, previo los dictámenes técnicos y elementos de prueba que estime oportunos, determinará las obras que han de ser efectuadas y el plazo preciso para su ejecución.

Art. 162. La propuesta a que se refiere el artículo anterior se remitirá, junto con el expediente original, al Director general del Instituto Nacional de la Vivienda para que dicte la

correspondiente resolución o eleve el expediente al Ministro del Departamento.

La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones, salvo cuando proponga la descalificación de la vivienda, en cuyo supuesto se seguirá la tramitación establecida en el artículo 151 de este Reglamento.

Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves procede el recurso de reposición previo al contencioso administrativo, y en las graves y muy graves el de alzada ante el Ministro. Las resoluciones de estos recursos pondrán fin a la vía administrativa.

Será trámite previo a la interposición de los recursos la consignación del importe de la multa y demás cantidades a cuyo reintegro o pago se obligue el expedientado por la resolución, en la Caja de Depósitos o en sus sucursales, a disposición de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda. Esta consignación podrá sustituirse por aval bancario suficiente, a juicio de la propia Dirección.

Art. 163. Una vez acordada la resolución se procederá a su ejecución. A tal efecto, si la sanción impuesta hubiere sido la multa, se requerirá al expedientado a fin de que haga efectivo su importe en papel de pagos al Estado en el plazo de quince días, con advertencia de que, caso de no efectuarlo, se procederá a su exacción por el procedimiento administrativo de apremio. Vencido este plazo se iniciará dicho expediente, en el que la resolución sancionadora, junto con la certificación de no haberse hecho efectivo el pago de la multa, tendrá el valor y eficacia que el Estatuto de Recaudación confiere a la certificación de descubierto.

No obstante, se suspenderá la ejecución de la resolución cuando, se haya interpuesto recurso contra ella y la autoridad que haya de resolverlo acuerde su suspensión, o, en caso de consistir la sanción en multa o pago de cantidad líquida, el interesado consigne su importe o avale el pago en la forma señalada en el artículo 162.

Si se hubiere interpuesto recurso contra la resolución y éste se hubiere desestimado en todo o en parte, se procederá a hacer efectiva, en su caso, la multa con el importe del depósito a que se refiere el artículo anterior, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Caja General de Depósitos de 19 de noviembre de 1929.

En el caso de que el recurrente haya constituido aval bancario para garantizar el pago de la multa, una vez resuelto el recurso se requerirá al avalista para que en el término de quince días proceda a hacer efectiva la multa en la forma señalada. Transcurrido este plazo sin haber efectuado el ingreso se procederá contra el avalista por la vía administrativa de apremio y sin que en ningún caso pueda utilizar el beneficio de excusión.

Art. 164. Cuando la resolución del expediente sancionador imponga la obligación de reintegrar las cantidades a que se refiere el artículo 155, se requerirá al expedientado para que, en el plazo de quince días, ingrese su importe en el Instituto Nacional de la Vivienda, con el fin de que dicho Organismo proceda a la entrega de las mismas a las personas designadas en la resolución. Vencido este plazo se procederá a la exacción de las referidas cantidades por la vía de apremio regulada por el Estatuto de Recaudación, expidiéndose la certificación de descubierto por los órganos competentes del Instituto Nacional de la Vivienda.

La suspensión de la exacción procederá en los casos y con los requisitos establecidos en el artículo anterior para la del pago de la multa.

En el caso de que se hubiere interpuesto recurso y constituido el depósito a que se refiere el artículo 162, una vez resuelto aquél, se procederá para hacer efectivas las obligaciones impuestas, en la forma prevenida en el artículo anterior, haciéndose con el depósito el correspondiente ingreso en el Instituto Nacional de la Vivienda para que este Organismo proceda a la entrega a los interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo. Si la obligación del reintegro hubiere sido garantizada mediante aval bancario, resuelto el recurso se procederá en la forma señalada en el artículo anterior para hacer efectiva la multa, sin otra variación que el importe se ingresará en metálico en dicho Organismo.

Art. 165. Cuando por resolución firme se estime el recurso, dejando sin efecto o reduciendo la cuantía de la multa o de las

obligaciones de reintegro impuestas en el expediente sancionador, se procederá a la cancelación de los depósitos constituidos, con devolución al depositante de su totalidad o del sobrante que quedase, una vez hechas efectivas las multas y obligaciones del infractor, de acuerdo con las normas establecidas en los dos artículos anteriores.

Art. 166. Cuando la infracción consistiere en una situación de hecho que pueda prorrogarse por voluntad del infractor la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma. A tal efecto, en la notificación de aquella resolución se concederá al infractor un plazo de treinta días, a partir del siguiente a la fecha en que la misma se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

El incumplimiento del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior dará lugar a la instrucción de nuevo expediente sancionador con carácter de urgencia en cuanto a preferencias de trámite, plazo, práctica de diligencias y resolución, sin perjuicio de poder aplicar, si se estimara procedente, las multas coercitivas a que se refiere el artículo 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo para lograr el cumplimiento de la resolución.

Cuando el requerimiento a que se refiere este artículo sea hecho para la desocupación de la vivienda, vencido el plazo concedido al efecto, se dará cuenta al Gobernador Civil de la provincia, a efectos de lo dispuesto en el apartado b) de la disposición adicional segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, o al Organismo o Autoridad a quien corresponda de ser procedente el desahucio administrativo de la misma.

Art. 167. En el caso de imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 155, se procederá en el mismo acto de la notificación al expedientado de la resolución a requerirle para la ejecución de aquéllas en el plazo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un período no superior a la mitad del inicialmente establecido.

La realización de las obras dentro del plazo o de la prórroga, en su caso, podrá dar lugar a que por resolución del Ministro del Departamento se acuerde, a solicitud del interesado la condonación parcial de la multa impuesta.

Art. 168. Si el expedientado no ejecutase las obras en el plazo señalado o en la prórroga concedida, en su caso, o se paralizasen sin causa justificada, se procederá a la ejecución subsidiaria de aquéllas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de remitir, si procediese, testimonio a la jurisdicción ordinaria por si estimara la concurrencia de responsabilidades de orden penal en la actuación del expedientado.

El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda ordenará la ejecución de las obras por dicho Organismo autónomo o delegará en una persona o Entidad la ejecución de las mismas. En cualquiera de ambos casos las obras se realizarán por cuenta y a costa del promotor o propietario sancionado, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda proceder a la exacción cautelar y anticipada, a reserva de la liquidación definitiva del importe de los gastos, daños y perjuicios.

Para determinar el importe de la exacción cautelar, los Servicios Técnicos del Instituto Nacional de la Vivienda o la persona encargada de la ejecución de las obras procederán a redactar un presupuesto de las que hayan de ser realizadas y una vez aprobado se exigirá su ingreso en la Caja del Instituto Nacional de la Vivienda, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 169. Acordada la descalificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 de este Reglamento, el Instituto Nacional de la Vivienda procederá a llevarla a efecto, haciéndolo constar en el expediente sancionador.

Art. 170. Para dar efectividad a las sanciones a que se refieren los apartados a) y c) del artículo 155 de este Reglamento, la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda comunicará, a los efectos oportunos, la resolución a los Organismos sindicales, profesionales o corporativos en los que estén encuadrados o a los que pertenezcan los sancionados. Del mismo modo se comunicará a los órganos del Ministerio de la Vivienda que hayan de tramitar los expedientes de construcción de «Viviendas de Protección Oficial» para que no permitan la intervención en tales expedientes a los infractores por el concepto en que hayan sido sancionados, de acuerdo con lo dispuesto en la resolución.

CAPITULO VIII

Organización administrativa del Instituto Nacional de la Vivienda

Art. 171. El Instituto Nacional de la Vivienda es un Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda y bajo la alta dirección del titular del Departamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda estará regido por un Director general, que será nombrado y separado por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de la Vivienda.

El Director general ostentará la representación del Organismo en todas sus actuaciones, llevando su firma; será Jefe superior de los servicios, correspondiéndole autorizar los gastos y ordenar los pagos propios del Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Art. 172. El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio. En consecuencia, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, administrar sus bienes, constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos y, en general, ejecutar actos y otorgar contratos.

Administrará su patrimonio con autonomía, dentro del presupuesto de gastos e ingresos que el Consejo de Ministros hubiere aprobado para cada ejercicio económico.

Los créditos no invertidos en un presupuesto entrarán a formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General del Estado, que actuará como Interventor Delegado en el Instituto.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole el procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Art. 173. La administración del patrimonio, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones enumeradas en el artículo anterior se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades Estatales Autónomas de 26 de diciembre de 1958.

Art. 174. El Instituto Nacional de la Vivienda establecerá Delegaciones Provinciales, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de inspección.

Al frente de estas Delegaciones habrá un Delegado del Director general, que será el del Ministerio.

Art. 175. Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

Primero.—Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que pueda recibir de las provincias, municipios, sindicatos, sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes propios del Instituto, rentas de éstos e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Una cuarta parte de los siguientes recargos que han sustituido al de la décima en la contribución territorial e impuesto industrial autorizado por el Decreto de 29 de agosto de 1935:

- En la Contribución Territorial Rústica, el de 0,60 sobre la base liquidable para prevención del paro obrero, a que se refiere el artículo 29, apartado a) del texto refundido de dicha Contribución, aprobado por Decreto 2230, de 23 de julio de 1966.
- En la Contribución Territorial Urbana el del 8 ó el del 10 por 100 sobre la cuota (este último aplicable en el régimen transitorio de esta Contribución), regulados en los artículos 29, apartado b), número 2 y 49, apartado b), número 2 del texto refundido de esta Contribución, aprobado por Decreto 129/1966, de 12 de mayo.
- En el Impuesto sobre Actividades y Beneficios Industriales y Comerciales, el recargo especial para prevención del paro obrero a que se refiere el apartado a) del número 2 del artículo 16 del texto refundido de la Ley reguladora de este Impuesto, aprobado por Decreto 3313/1966, de 29 de diciembre.

Cuarto.—El producto de la emisión de títulos de la Deuda que pueda emitir de acuerdo con lo determinado en las disposiciones vigentes.

Quinto.—Un 70 por 100 del total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, en la forma dispuesta en la legislación especial en la materia.

Sexto.—Los demás que se puedan determinar con arreglo a las disposiciones vigentes, a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

Art. 176. Las disposiciones que con carácter general se establecen en este capítulo se desarrollarán en el Reglamento de Régimen interior del Instituto Nacional de la Vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES

Primera.—Las autorizaciones en vigor para la presentación de proyectos sin calificar provisionalmente, acogidos a cualquiera de los regímenes anteriores, deberán ejercitarse dentro del plazo de seis meses, a contar de la entrada en vigor del presente Reglamento y, por tanto, de la Ley de «Viviendas de Protección Oficial», declarándose de oficio la caducidad, a todos los efectos, si transcurrido dicho plazo no fuesen utilizadas.

Segunda.—Sin perjuicio de lo establecido en la disposición anterior, los expedientes iniciados al amparo de cualquiera de los regímenes derogados por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en los cuales no hubiere recaído resolución definitiva, continuarán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva, en cuanto se refiere al régimen de construcción y auxilios económicos, sometiéndose a las disposiciones de este Reglamento en todo lo demás, incluso en los beneficios fiscales.

Por excepción, el plazo de cincuenta años señalado en el artículo 100 quedará reducido al fijado en la respectiva resolución de calificación provisional.

Tercera.—Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes derogados por la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» se someterán al régimen de uso, conservación y aprovechamiento y al sancionador establecido en la misma y en este Reglamento, considerándose como «Viviendas de Protección Oficial» a todos los efectos, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, será el establecido en las respectivas calificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición anterior.

Cuarta.—Los alquileres y la repercusión del coste de los servicios en los inquilinos de viviendas construidas al amparo de los regímenes de Casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas Bonificables y de clase media, Viviendas de Renta Limitada y Subvencionadas, y de Tipo Social, que quedan derogados de acuerdo con la disposición final de la Ley de Viviendas de Protección Oficial y que estén calificadas definitivamente con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, se podrán actualizar, sin efecto retroactivo, con arreglo a las siguientes normas:

A) Las rentas de las viviendas construidas al amparo de los regímenes de Casas Baratas, Casas Económicas, Casas para Funcionarios, Viviendas Protegidas, Viviendas de Tipo Social, Bonificables y de clase media se actualizarán aplicando a la renta fijada en la resolución o título de calificación definitiva o a la que realmente se satisfaga en la fecha de entrada en vigor de este Reglamento si fuera menor que aquella, las revisiones autorizadas para las rentas de las viviendas sujetas a la Ley de Arrendamientos Urbanos por los Decretos de 17 de mayo de 1952, 9 de abril de 1954, 30 de noviembre de 1956, 22 de julio de 1958, 6 de septiembre de 1961 y 16 de junio de 1966, de acuerdo con las normas contenidas en estas disposiciones y con lo que se establece en la norma D) de la presente transitoria.

B) En las Viviendas de Renta Limitada del Grupo I la renta legal o la que efectivamente satisfaga el arrendatario, si fuera menor que ésta, se incrementará en los porcentajes que a continuación se establecen, teniendo en cuenta la fecha de la respectiva calificación definitiva:

- Viviendas calificadas hasta 17 de noviembre de 1960, 15 por 100.
- Las calificadas a partir de 18 de noviembre de 1960 hasta el 7 de septiembre de 1963, 5 por 100.

En las viviendas del grupo II, en sus categorías primera, segunda y tercera, la actualización se llevará a cabo aplicando los siguientes porcentajes, según la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva:

- Viviendas calificadas hasta el 11 de abril de 1957, 28,50 por 100.

- Las calificadas a partir del 12 de abril de 1957 hasta el 7 de enero de 1961, 21,50 por 100.
- Las calificadas a partir del 8 de enero de 1961 hasta el 23 de septiembre de 1963, 17,50 por 100.
- Las calificadas desde el 24 de septiembre de 1963 hasta el 2 de julio de 1966, 10,20 por 100.

C) Las cantidades que el propietario satisfaga por razón de servicios o suministros de que disfrute el inquilino por este concepto se actualizarán sin efecto retroactivo con los incrementos que las mismas hayan experimentado desde la fecha de celebración del contrato, cualquiera que sea el régimen de protección a que la vivienda esté acogida.

D) El incremento de la renta que como consecuencia de las normas contenidas en esta disposición transitoria hayan de satisfacer los arrendatarios, se hará efectivo a los propietarios a partir de la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, dividiendo el que resultare en las siguientes fracciones, que incrementarán sucesivamente por trimestres vencidos las rentas que el arrendatario viniera satisfaciendo en dicha fecha:

- En cada uno de los dos primeros trimestres, el 20 por 100 del incremento total.
- En cada uno de los cuatro trimestres siguientes, un 15 por 100 del incremento total.

E) Para todas las viviendas a que esta disposición se refiere serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 122 y 123 de este Reglamento, una vez actualizadas las rentas y el coste de los servicios, si procediese, incluso para aquellas revisiones que se autoricen en el período de tiempo señalado en la norma anterior, en cuyo supuesto serán exigibles una vez vencido el último de los trimestres a que se refiere la norma D) de la presente disposición.

Quinta.—Los precios de venta y las rentas de las viviendas subvencionadas que se califiquen definitivamente con posterioridad a 1 de enero de 1969 se ajustarán a lo establecido en este Reglamento, siempre que los promotores hayan cumplido los plazos de presentación de proyectos y de ejecución de obras fijados en la aprobación de la solicitud y en la calificación provisional. Si hubieren obtenido prórroga en los referidos plazos, los indicados precios y rentas se fijarán de acuerdo con lo establecido en el párrafo siguiente de esta disposición.

Los precios de venta y las rentas de las viviendas que se construyan al amparo de cualquiera de los restantes regímenes de protección que habiendo obtenido la calificación provisional no estén calificadas definitivamente a la entrada en vigor de este Reglamento, se fijarán en la calificación definitiva, de conformidad con las normas vigentes en la fecha de calificación provisional.

La revisión de las rentas a que se refiere esta disposición se efectuará aplicando los preceptos contenidos en los artículos 122 y 123 de este Reglamento.

Sexta.—En los proyectos que presente la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura en desarrollo de planes nacionales de viviendas continuarán vigentes los beneficios económicos y for-

ma de pago establecidos en el Decreto-ley de 10 de agosto de 1955 y Decreto-ley de 3 de abril de 1956.

Cuando se trate de atender necesidades graves y apremiantes de carácter social, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá aplicar las disposiciones del Decreto de 12 de abril de 1962 tanto para el encargo del proyecto y ejecución de la obra como para la financiación de las «Viviendas de Protección Oficial».

Séptima.—Queda subsistente la Ley de 26 de septiembre de 1941 sobre concesión de premios anuales a familias numerosas. Las viviendas que a tal efecto se promuevan podrán ser construidas directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargadas a cualquiera de las Entidades oficiales incluidas en la relación de promotores del artículo 22 de este Reglamento, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda financiar totalmente tanto la construcción como la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios a este fin. Su régimen jurídico será el de este Reglamento en cuanto a construcción, uso y conservación, aprovechamiento y sanciones.

En casos excepcionales, previa autorización del Ministro del Departamento, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para hacer efectivo el premio, adquirir viviendas de cualquiera de los promotores relacionados en el artículo 22.

Octava.—Las sociedades actualmente inscritas en el registro especial de Entidades inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a las disposiciones de la Ley de Viviendas de Protección Oficial y de este Reglamento.

Novena.—Quedan a salvo los derechos adquiridos por los promotores al amparo de la legislación anterior, que no serán afectados en su perjuicio por el presente texto reglamentario.

Décima.—Las normas contenidas en la sección tercera del capítulo II serán aplicables tanto a los terrenos que se adquieran en el futuro como a los que en la actualidad pertenezcan al Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de respetar los derechos adquiridos y las situaciones de hecho creadas con anterioridad al 25 de mayo de 1962, fecha en que fué publicado el Decreto 1105/1962, de 17 de mayo.

Undécima.—Las normas contenidas en los artículos 141 y 142 de este Reglamento se aplicarán a los expedientes de desahucio administrativo, pendientes de resolución, cualquiera que sea el estado de tramitación en que se hallen a la entrada en vigor del presente texto reglamentario.

Duodécima.—El precio medio de ejecución material por metro cuadrado de los edificios a que se refieren los Decretos 736 y 737/1962, de 5 de abril, no podrá exceder de la cantidad que resulte de aplicar al módulo definido en el artículo 5, apartado 1) de este Reglamento, el coeficiente tres (3).

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—A la entrada en vigor de este Reglamento quedarán derogadas las disposiciones relacionadas en el apartado primero del anexo de este Reglamento, quedando subsistentes las que se enumeran en el apartado segundo del mismo.

Segunda.—Este Reglamento comenzará a regir el día 1 de enero de 1969.

Anexo al Reglamento	I. Disposiciones derogadas
D. 8-7-1922	Aprobatorio del Reglamento de Casas Baratas.
O. 7-11-1924	Sobre vigor y aplicación del Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922.
D. 30-10-1925	Que modifica el Reglamento de Casas Baratas de 8 de julio de 1922.
O. 20-12-1927	Que aprueba el Reglamento de Casas para Funcionarios.
O. 11-5-1928	Sobre amortización o intereses de casas baratas adquiridas en propiedad.
D. 30-5-1931	Sobre valoración y beneficios de casas baratas y económicas.
D. 5-1-1933	Sobre condiciones de los beneficiarios de casas baratas y económicas.
O. 14-12-1933	Sobre beneficios a casas baratas y económicas.
D. 15-8-1934	Aprobatorio del Reglamento del Patronato de Política Social Inmobiliaria.
O. 21-12-1934	Sobre beneficiarios de casas baratas y económicas.
D. 30-1-1935	Sobre préstamos a las casas baratas.

Anexo al Reglamento	I. Disposiciones derogadas
D. 11-7-1935	Que estructura el Patronato de Política Social Inmobiliaria.
D. 13-10-1938	Sobre Junta Administradora Nacional de Casas Baratas y Económicas.
D. 8-9-1939	Aprobatorio del Reglamento de Viviendas Protegidas.
D. 15-12-1939	Sobre anticipos a viviendas protegidas agrícolas y de labradores.
O. 27-11-1941	Sobre calefacción en edificios acogidos a la Ley del Paro.
D. 10-11-1942	Sobre limitaciones de los edificios acogidos a la Ley del Paro.
D. 10-11-1942	Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas.
D. 27-11-1942	Sobre calefacción en viviendas acogidas a la Ley del Paro.
D. 6-4-1943	Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas.
O. 30-10-1943	Sobre calefacción a viviendas acogidas a la Ley del Paro.
O. 15-11-1943	Sobre terrenos para viviendas protegidas.

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
D.	31- 3-1944	Sobre desvinculación, casas baratas, económicas y similares.
D.	31- 3-1944	Sobre urbanización de barriadas de viviendas protegidas.
O.	10- 5-1944	Sobre desvinculación de casas baratas económicas y similares.
D.	29- 9-1944	Sobre límites presupuestarios de casas militares.
D.	23-12-1944	Sobre límite presupuestario de viviendas protegidas.
D.	3- 2-1945	Sobre viviendas protegidas rurales.
D.	3- 2-1945	Que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas.
D.	3- 2-1945	Sobre desahucio de viviendas protegidas por falta de pago.
O.	10- 4-1945	Sobre locales comerciales en viviendas protegidas.
D.	13- 4-1945	Sobre desahucios por el Instituto Nacional de la Vivienda.
D.	25- 5-1945	Sobre desahucios de Casas Baratas del Ministerio de la Gobernación.
O.	15- 6-1945	Sobre préstamos en viviendas de clase media.
O.	26- 7-1945	Sobre beneficios fiscales a viviendas de clase media.
D.	22- 3-1946	Sobre préstamos a casas de la Armada.
D.	9- 8-1946	Sobre límite presupuestario en casas de la Armada.
O.	17- 3-1947	Sobre Entidades benéficas de construcción.
O.	21- 3-1947	Sobre viviendas rurales.
O.	29- 4-1947	Sobre exhibición de la Resolución de bonificables.
O.	2- 6-1947	Sobre aplicación del Decreto-ley de 7 de marzo de 1947.
D.	6- 6-1947	Sobre reintegro de préstamos para viviendas protegidas.
D.	4- 7-1947	Sobre casas-cuartel de la Guardia Civil.
O.	29-11-1947	Sobre sanciones en viviendas de Ley del Paro y bonificables.
O.	12- 2-1948	Sobre límites presupuestarios de viviendas protegidas de Empresas.
O.	14- 4-1948	Sobre normas de aplicación de la Ley de bonificables de 25 de noviembre de 1944.
D.	25- 6-1948	Sobre prohibición venta por pisos en casas de Ley del Paro.
O.	2- 2-1949	Normas de aplicación de la Ley de 25 de noviembre de 1944 y Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948, de viviendas bonificables.
D.	15- 7-1949	Sobre desahucio en viviendas de Auxilio Social.
D.	21- 4-1950	Sobre primas a viviendas protegidas.
D.	19- 5-1950	Sobre cesión de las vías públicas a los Ayuntamientos.
D.	21- 7-1950	Sobre bonificaciones tributarias en viviendas protegidas.
O.	29- 7-1950	Sobre primas a la construcción de viviendas bonificables.
D.	10-11-1950	Sobre límite presupuestario en viviendas protegidas.
D.	16-12-1950	Sobre plazo de terminación de viviendas bonificables.
D.	16-11-1951	Que amplía el límite presupuestario para las viviendas protegidas con aportación de prestación personal sobre concesión de auxilios a viviendas y obras comprendidas en los planes del Instituto Nacional de Colonización.
D.	21- 3-1952	Sobre procedimiento de desahucio por las Empresas de viviendas construidas para su personal.
D.	21- 7-1952	Sobre primas a la construcción de viviendas protegidas promovidas por las Empresas para su personal.
D.	21- 7-1952	Sobre beneficios otorgables a las Cooperativas de edificación.
D.	12-12-1952	Sobre garantías de auxilios o préstamos concedidos al Instituto Nacional de Colonización.

Anexo al Reglamento		I. Disposiciones derogadas
D.	20- 7-1954	Que desarrolla las disposiciones transitorias de la Ley de Viviendas de Renta Limitada.
O.	26-10-1954	Sobre aplicación de exenciones tributarias a las viviendas de tipo social construidas por la Obra Sindical del Hogar.
O.	22-12-1954	Sobre aplicación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada a los expedientes de viviendas protegidas.
D.	14- 1-1955	Que establece los límites presupuestarios para las viviendas protegidas.
O.	14- 1-1955	Sobre concesión de préstamos del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional a los promotores de viviendas bonificables.
D.	24- 6-1955	Reglamento de la Ley de Viviendas de Renta Limitada.
D.	1- 7-1955	Que regula la ejecución del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada.
D.	1- 7-1955	Que regula la ejecución del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid.
O.	12- 7-1955	Sobre valor tipo de la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	12- 7-1955	Sobre desarrollo del Plan Nacional de Construcción de Viviendas de Renta Limitada.
O.	12- 7-1955	Sobre desarrollo del Plan de Construcción de Viviendas de Renta Limitada en el término de Madrid.
D.	3-10-1955	Sobre la composición de los Consejos Provinciales de la Vivienda.
O.	22-10-1955	Sobre la delegación de facultades del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.
O.	5-11-1955	Sobre construcción de viviendas por las Empresas.
D.	11-11-1955	Que regula la cesión en amortización de las viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
O.	17- 3-1956	Sobre calificación definitiva de viviendas bonificables.
O.	13- 4-1956	Coordinación con Ayuntamientos en expedientes de construcción de viviendas de renta limitada.
D.	13- 4-1956	Normas de concesión de préstamos para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	27- 7-1956	Sobre construcción de viviendas por las Empresas.
D.	21- 8-1956	Sobre la concesión de préstamos bancarios para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	12- 9-1956	Sobre construcción de viviendas para su personal por Empresas radicadas en Barcelona.
D.	14- 9-1956	Sobre construcción de viviendas a través del Patronato de Casas Militares.
O.	24-10-1956	Sobre concesión de préstamos por el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional para la construcción de viviendas de renta limitada.
D.	14-12-1956	Sobre régimen transitorio de los expedientes de viviendas bonificables.
D.	17- 1-1957	Sobre concesión de préstamos por las Cajas de Ahorro para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	25- 1-1957	Sobre exención de cédulas de habitabilidad a viviendas de renta limitada.
O.	4- 2-1957	Sobre concesión de préstamos por las Bancas privadas para la construcción de viviendas de renta limitada.
O.	3- 4-1957	Que regula la tramitación de proyectos de viviendas unifamiliares.
D.	5- 4-1957	Sobre concesión de anticipos por el Instituto Nacional de la Vivienda para la construcción de viviendas de renta limitada.
D.	11- 4-1957	Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada.

Anexo al Reglamento

I. Disposiciones derogadas

- D. 4-6-1957 Sobre organización de la Dirección General de la Vivienda.
- O. 12-6-1957 Sobre régimen transitorio de viviendas bonificables.
- D. 14-6-1957 Sobre prórroga del plazo de construcción de viviendas bonificables.
- O. 9-10-1957 Que regula la sobretasa por calefacción en viviendas bonificables.
- D. 22-11-1957 Sobre viviendas subvencionadas en Plan de Urgencia Social de Madrid.
- O. 3-12-1957 Reguladora de las viviendas subvencionadas en Plan de Urgencia Social de Madrid.
- D. 24-1-1958 Sobre extensión de las viviendas subvencionadas a todo el territorio nacional.
- O. 1-2-1958 Que regula las viviendas subvencionadas.
- O. 1-3-1958 Que regula las viviendas subvencionadas.
- D. 21-3-1958 Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Barcelona.
- O. 12-7-1958 Sobre condiciones de venta de viviendas subvencionadas.
- D. 5-9-1958 Aprobatorio del Plan Provisional de Urgencia Social de Vizcaya.
- D. 10-10-1958 Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Asturias.
- D. 169, 29-1-1959 Sobre alquiler de las viviendas subvencionadas.
- O. 5-3-1959 Sobre clasificación de las viviendas subvencionadas.
- D. 877, 27-5-1959 Sobre límite de préstamos a Empresas obligadas a construir viviendas para su personal.
- D. 823, 27-5-1959 Sobre aplicación del Plan de Urgencia Social de Madrid.
- D. 876, 27-5-1959 Aprobatorio del Plan de Urgencia Social de Vizcaya.
- D. 1126, 18-6-1959 Sobre anticipos del Instituto Nacional de la Vivienda en expedientes promovidos por Patronatos de Casas de Funcionarios.
- D. 1130, 9-7-1959 Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamos hipotecarios en viviendas de renta limitada.
- D. 1143, 9-7-1959 Sobre régimen transitorio de las viviendas bonificables en Asturias.
- O. 23-7-1959 Sobre exención por Impuesto de Derechos Reales de los contratos de préstamo hipotecario en viviendas de renta limitada.
- D. 2332, 24-12-1959 Sobre acumulación de expedientes de viviendas subvencionadas.
- D. 151, 28-1-1960 Sobre alquileres de viviendas subvencionadas.
- D. 241, 18-2-1960 Sobre sanciones por infracción del régimen de viviendas de protección oficial.
- D. 1448, 21-7-1960 Sobre terminación de viviendas del Plan de Urgencia Social de Madrid.
- D. 1451, 21-7-1960 Préstamos a subvencionadas en la Obra Sindical del Hogar.
- D. 2158, 17-11-1960 Sobre alquileres y venta de viviendas de renta limitada.
- O. 7-1-1961 Sobre valor-tipo de la construcción en viviendas de renta limitada.
- O. 24-1-1961 Que modifica el artículo 109 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
- D. 607, 6-4-1961 Que modifica el artículo 19 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
- D. 696, 13-4-1961 Sobre construcción de viviendas de tipo social en Barcelona.
- D. 1099, 28-6-1961 Sobre ampliación de beneficios a viviendas subvencionadas.
- O. 9-8-1961 Sobre placas en inmuebles de renta limitada.
- D. 1617, 6-9-1961 Aplicación del régimen de viviendas de renta limitada en Ifni, Sahara, Fernando Poo y Río Muni.
- D. 1723, 6-9-1961 Sobre ventas y arrendamiento de viviendas construidas por las Empresas para su personal.

Anexo al Reglamento

I. Disposiciones derogadas

- D. 2637, 21-12-1961 Sobre requisitos para la enajenación de viviendas de protección estatal.
- D. 260, 1-2-1962 Que regula la construcción de viviendas de Ministerios Civiles.
- O. 28-2-1962 Sobre licencias municipales en viviendas de protección estatal.
- D. 535, 15-3-1962 Que modifica el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Renta Limitada.
- D. 534, 15-3-1962 Sobre alquiler de viviendas subvencionadas.
- D. 655, 29-3-1962 Sobre alquiler de viviendas del Instituto Nacional de la Vivienda.
- D. 654, 29-3-1962 Sobre beneficios a viviendas construidas por Patronatos Provinciales y Municipales de Viviendas para Funcionarios.
- O. 10-4-1962 Sobre préstamos por Cajas de Ahorro.
- D. 789, 12-4-1962 Sobre financiación de viviendas para atender necesidades graves y apremiantes de carácter social.
- D. 1105, 17-5-1962 Sobre enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda.
- D. 3331, 13-12-1962 Sobre promoción por los Gobiernos Generales de Ifni, Sahara y Región Ecuatorial.
- D. 3493, 27-12-1962 Sobre rehabilitación de calificaciones de proyectos de viviendas adjudicadas a los acreedores.
- D. 9, 3-1-1963 Sobre publicidad y percibo de cantidades a cuenta en viviendas de protección estatal.
- D. 253, 31-1-1963 Sobre régimen de alojamientos provisionales construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda.
- D. 345, 21-2-1963 Por el que se determina el límite del coste de las viviendas de tipo social.
- D. 1592, 4-7-1963 Sobre alquileres de las viviendas subvencionadas.
- D. 1507, 4-7-1963 Sobre límite de coste de las viviendas en las provincias africanas.
- D. 2468, 7-9-1963 Que fija la renta máxima de las viviendas de renta limitada, grupo I.
- D. 2467, 7-9-1963 Que fija la cuantía de los préstamos en viviendas subvencionadas.
- O. 26-9-1963 Que fija el valor-tipo de construcción de viviendas de renta limitada.
- O. 28-2-1964 Fijando normas de enajenación de viviendas subvencionadas.
- O. 23-4-1964 Sobre declaración de zonas saturadas de construcción de viviendas de Protección oficial.
- O. 17-6-1964 Que fija las condiciones de los préstamos en viviendas limitadas para venta.
- D. 2227, 9-7-1964 Sobre ocupaciones indebidas de viviendas propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
- D. 1479, 30-4-1965 Sobre desahucio en viviendas promovidas por Organismos militares.
- D. 1443, 3-6-1965 Uso temporal o de más de una vivienda de protección oficial.
- D. 1444, 3-6-1965 Sobre publicidad de venta de viviendas de protección oficial.
- D. 1445, 3-6-1965 Sobre arrendamiento forzoso de viviendas de protección oficial.
- D. 1446, 3-6-1965 Sobre alquileres y financiación de viviendas subvencionadas, salvo el párrafo último de su artículo primero.
- D. 2243, 22-7-1965 Anulando la facultad de cambiar de régimen de protección.
- O. 15-6-1965 Que regula el crédito oficial para la construcción de viviendas.
- D. 3094, 14-10-1965 Sobre desahucio por el Ministerio del Aire.
- D. 3189, 28-10-1965 Sobre desahucio por el Ministerio de Marina.
- O. 25-1-1966 Desahucio de viviendas promovidas por Organismos dependientes del Ministerio de Marina.
- D. 1484, 16-6-1966 Sobre módulo construcción viviendas segundo grupo, viviendas de renta limitada.

Anexo al Reglamento	I. Disposiciones derogadas
D. 2729, 20-10-1966	Por el que se incluye al Instituto Social de la Marina entre los promotores a quienes el Instituto Nacional de la Vivienda puede ceder directamente terrenos de su propiedad.
O. 11- 1-1967	Fijando el precio de venta de las viviendas de renta limitada del grupo II, tercera categoría.
O. 20- 4-1967	Sobre interpretación del artículo 7 del Decreto 1443/1965, de 3 de junio.

Anexo al Reglamento	I. Disposiciones derogadas
O. 6- 5-1967	Sobre cómputo servicios comunes en la superficie útil de las viviendas de protección oficial.
O. 5- 7-1967	Sobre pago subvención en viviendas de renta limitada subvencionadas.
D. 2141, 22- 7-1967	Por el que se fija el límite del porcentaje de las obras de urbanización en relación con el presupuesto de las viviendas.
D. 1022, 9- 5-1968	Sobre ejecución de obras para subsanar defectos de construcción en viviendas de protección oficial.

Anexo al Reglamento	II. Disposiciones que quedan vigentes
A. Poblados dirigidos	
D. 8- 3-1957	Creación de Poblados Dirigidos en Madrid.
D. 8-11-1957	Sobre Poblados Dirigidos en Madrid.
D. 81, 15- 2-1959	Modificando el régimen de Poblados Dirigidos.
O. 10- 2-1959	Sobre Gerencias de Poblados Dirigidos.
O. 12- 5-1959	Sobre locales comerciales en Poblados Dirigidos.
D. 2169, 17-11-1960	Sobre locales y servicios complementarios de Poblados Dirigidos.
D. 606, 6- 4-1961	Sobre financiación de Poblados Dirigidos.
B. Papel de fianzas	
D. 11- 3-1949	Sobre depósito de fianzas en el Instituto Nacional de la Vivienda.
C. Conventos	
D. 16-10-1956	Sobre convenios entre el Instituto Nacional de la Vivienda y la Dirección General de Arquitectura.
D. 1651, 23- 9-1959	Sobre actuaciones del Instituto Nacional de la Vivienda y la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid en relación con vivienda.
O. 25-10-1960	Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con la Gerencia de Urbanización.
D. 2220, 17-11-1960	Convenios del Instituto Nacional de la Vivienda con Comisaría Ordenación Urbana de Madrid.
O. 28- 6-1962	Coordinación del Instituto Nacional de la Vivienda y Comisaría de Urbanismo de Barcelona.
D. 232, 11- 2-1965	Modificando el de 23 de septiembre de 1959.
D. Normas orgánicas del I. N. V.	
D. 1317, 6- 6-1968	Sobre reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda.
E. Familias numerosas	
D. 26- 1-1944	Premios a familia numerosa.
D. 9-12-1955	Que dió nueva redacción al artículo 4 de la Ley de 26 de septiembre de 1941.
F. Locales y terrenos propiedad del I. N. V.	
O. 7- 8-1961	Sobre adjudicación de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.
O. 30-10-1963	Sobre adjudicaciones de locales en grupos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.

Anexo al Reglamento	II. Disposiciones que quedan vigentes
D. 1483, 16- 6-1966	Sobre enajenación terrenos servicios interés público o social.
D. 1953, 22- 7-1967	Por el que se modifica el Decreto anterior.
G. Ordenanzas	
O. 12- 7-1955	Sobre ordenanzas técnicas y normas constructivas de viviendas de renta limitada.
O. 22- 2-1968	Aprobatoria de ordenanzas adicionales sobre escaleras y chimeneas de ventilación.
H. Edificios de enseñanza	
D. 1094, 22- 6-1961	Sobre construcciones escolares.
O. 24- 5-1962	Que desarrolla el Decreto de 22 de julio de 1961.
I. Edificios del Movimiento	
D. 737, 5- 4-1962	Sobre construcciones de edificios e instalaciones para Organizaciones del Movimiento en grupos de viviendas de protección estatal.
D. 1187, 30- 4-1964	Sobre creación de cátedras «José Antonio» en los grupos de viviendas de protección oficial.
J. Edificios religiosos	
D. 736, 5- 4-1962	Sobre construcción de edificios religiosos en grupos de viviendas de protección estatal.
K. Expedientes sancionadores	
O. 22-10-1963	Por el que se determina la responsabilidad de los infractores de las normas de construcción de viviendas de protección oficial.
L. Inmobiliarias y benéficas	
O. 5-11-1955	Sobre Entidades benéficas de construcción.
O. 5-11-1955	(Excepto el artículo cuarto.) Sobre Sociedades inmobiliarias para construcción de viviendas de renta limitada.
M. Módulo de construcción	
O. 2- 7-1966	Fijando módulo de construcción para viviendas de tercera categoría del grupo II.

Art. 14. Los titulares de las Empresas ganaderas, Centros y Entidades interesadas en someter algún ejemplar a las pruebas de descendencia lo solicitarán del Director general de Ganadería mediante instancia presentada en los Servicios Provinciales del Ministerio de Agricultura, que resolverá de acuerdo con lo que dispone la presente Orden.

Art. 15. Queda facultada la Dirección General de Ganadería para dictar cuantas resoluciones complementarias sean precisas para el mejor desarrollo de la presente Orden.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.
Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 2 de mayo de 1969.

DÍAZ-AMBRONA

Ilmo. Sr. Director general de Ganadería.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

ORDEN de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.

Ilustrísimo señor:

La entrada en vigor de la Ley y Reglamento de «Viviendas de Protección Oficial» implica la necesaria adaptación a sus preceptos de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Orden ministerial de 12 de julio de 1955 y modificadas por la de 22 de febrero de 1968. Esta labor en extremo compleja y, por tanto, lenta, al suponer una verdadera codificación de las diversas normas sobre la materia, exige el transcurso de un periodo de tiempo, imprescindible para su acertada elaboración.

No obstante, la publicación de la Orden ministerial de 26 de abril pasado, por la que se fija el número de «Viviendas de Protección Oficial» que han de ser iniciadas en este año y que han de estar sometidas plenamente a las nuevas disposiciones dictadas, aconseja que, en espera de poder llevar a feliz término aquella tarea, se practiquen de manera provisional las imprescindibles adaptaciones que permitan disponer de un texto armonizado debidamente con el del Reglamento para la promoción que se inicie en el programa de construcción de viviendas de referencia.

Por otra parte, parece de utilidad que la adaptación que con carácter provisional se realiza por esta Orden se contraste con la realidad práctica y la experiencia obtenida pueda ser recogida en la elaboración de las ordenanzas definitivas.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

Primero.—Se aprueba el texto que se inserta a continuación de esta Orden y que se denominará «Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial», en que se recoge la adaptación al texto refundido y revisado de la legislación de Viviendas de Protección Oficial y de su Reglamento, de las Ordenanzas técnicas y Normas constructivas para Viviendas de Renta Limitada.

Segundo.—Las «Ordenanzas provisionales de Viviendas de Protección Oficial» serán de aplicación a las que se construyan al amparo del texto refundido y revisado de la legislación de Viviendas de Protección Oficial y de su Reglamento, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, que se inicien dentro del programa de construcción para el año 1969, aprobado por Orden ministerial de 26 de abril pasado y de los que en lo sucesivo se aprueben.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.
Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 20 de mayo de 1969.

MARTINEZ SANCHEZ-ARJONA

Ilmo. Sr. Director general del Instituto Nacional de la Vivienda,

ORDENANZAS PROVISIONALES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

ORDENANZA 1.ª

Justificación urbanística de los terrenos

Toda solicitud de construcción de Viviendas de Protección Oficial se formulará de acuerdo con el artículo 76 del Reglamento e incluirá la justificación urbanística de los terrenos que permita juzgar sobre la conveniencia de su edificación.

Si los terrenos sobre los que se proyecta la construcción de viviendas no tienen resuelto en el planeamiento municipal sus alineaciones, rasantes y ordenanzas se acompañará Informe de Arquitecto, en el que se determinará la disposición de los bloques de edificación, el señalamiento de la utilización de los espacios no edificados y la forma de dotar los servicios urbanísticos de que carezca el terreno.

ORDENANZA 2.ª

Proyectos de viviendas

Los proyectos de viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva.

Deberá sistematizarse en las partes siguientes:

a) Composición.—Ambientación y composición urbanística.—Programa de necesidades.—Estudio funcional.—Criterios estéticos.—Ordenanzas de aplicación, etc.

b) Estudio técnico.—Justificación del sistema estructural y constructivo.—Elección de materiales.—Cálculo de la estructura.—Estudio de los elementos de las instalaciones, etc.

2. Plano de situación, a escala mínima 1 : 1.000, que habrá de coincidir con el unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) del artículo 79 del Reglamento.

3. Planos de todas las plantas, alzados y secciones a escala 1 : 50, con la indicación de la colocación de muebles y sentido de giro de las puertas en cada tipo de viviendas que comprenda el proyecto.

Sección constructiva de un trozo de fachada en toda su altura, a escala 1 : 20, que permita apreciar con toda claridad el sistema de construcción de cada tipo de edificio.

Planos de instalaciones y estructura de cada una de las plantas diferentes, como mínimo a escala 1 : 100.

En caso de grupos de viviendas integradas en varios edificios, planos del conjunto a escala mínima de 1 : 200, en los que se especifique: replanteo, vías de circulación y accesos, redes de alcantarillado, de abastecimiento de agua potable y de riego, de energía eléctrica y perfiles longitudinales y transversales que indiquen los movimientos de tierras, así como los planos de detalle necesarios para la completa definición de estas obras, a escala 1 : 20.

4. Pliego de condiciones.

Comprenderá todas las prescripciones sobre medidas, calidades y otras características de los materiales y de la ejecución que no pudiendo ser consignadas en los planos es preciso expresar para la completa definición de cada elemento.

En este documento se incluirán las normas facultativas, económicas y jurídicas que sirvan, en su caso, de base al contrato de obras.

5. Presupuesto de ejecución material, tal como se define en el apartado f) del artículo 5.º del Reglamento.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución, material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. Presupuesto general, tal como se define en el apartado g) del artículo 5.º del Reglamento.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. Presupuesto protegible, tal como se define en el apartado h) del artículo 5.º del Reglamento.

8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos, en modelo oficial.

10. Estudio económico, que abarcará los siguientes puntos: Coste y aprovechamiento del solar.—Superficies edificadas y útil. Análisis de costes.—Costes por unidad de superficie.—Financiación.—Rentabilidad, con expresión, en su caso, del coste de mantenimiento de los servicios, etc.

ORDENANZA 3.ª

Proyectos de urbanización

De conformidad con lo previsto en el artículo 79 del Reglamento, los proyectos de viviendas vendrán acompañados del correspondiente proyecto de urbanización si fuera necesario.

Los proyectos de urbanización comprenderán los apartados siguientes: Movimiento de tierras, abastecimiento de aguas, red de desagüe, alumbrado público, pavimentaciones y zonas verdes. Estos proyectos constarán de Memoria, planos, presupuesto, con estado de mediciones suficientemente detallado para justificar clase y cuantía de los materiales que se van a emplear, pliego de condiciones facultativas y económicas y ordenanzas de uso.

ORDENANZA 4.ª

Presentación de documentos

La documentación que acompaña a las solicitudes iniciales se presentará por duplicado.

La correspondiente a los proyectos anteriormente reseñados, que se acompaña a las solicitudes de calificación provisional, se presentará por triplicado, doblada a tamaño UNE A-4 y encarpetada, devolviéndose al interesado uno de los ejemplares con el sello y la fecha de la aprobación por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZA 5.ª

Aptitud de los terrenos en el medio urbano

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los siguientes:

1.º Los que no tengan resuelta la dotación fundamental de los servicios urbanísticos, salvo que el promotor, de conformidad con el artículo 78 del Reglamento, se comprometa a incluirlos en el proyecto e instalarlos antes de solicitar la calificación definitiva.

Cuando se trate de proyectos que se ejecuten por fases, los promotores se atenderán a lo dispuesto en el apartado i) del artículo 79 del Reglamento.

2.º Los que no cumplan las distancias mínimas exigidas por el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres o Peligrosas o las Ordenanzas municipales en cuanto se refiere a este punto.

3.º Los que, sumado a su valor el total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, excedan de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas y las obras de urbanización del conjunto guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas, este coeficiente podrá ascender al 0,4.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

ORDENANZA 6.ª

Aptitud de los terrenos en el medio rural

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los siguientes:

1.º Los que no tengan saneamiento natural para las aguas pluviales.

2.º Los que disten menos de 100 metros de estercoleros comunales o menos de 250 metros de las estaciones de transformación de basuras, sea cual fuera su sistema, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres o Peligrosas y en las Ordenanzas municipales.

3.º Los que carezcan de la posibilidad de dotación de agua potable suficiente.

4.º Los inmediatos a dunas o mudanos movedizos.

5.º Las vías pecuarias.

ORDENANZA 7.ª

Terrenos situados en zonas de interés histórico-artístico o arqueológico

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los que estén situados sobre yacimientos arqueológicos declarados de interés.

Cuando se promuevan proyectos de viviendas en zonas declaradas de interés histórico-artístico será necesario para obtener la calificación provisional que el proyecto correspondiente esté aprobado por las autoridades competentes.

ORDENANZA 8.ª

Valoración de los terrenos

Cuando fuera preciso acreditar, a petición de la Administración, el valor de los terrenos, el promotor lo justificará por cualquiera de los procedimientos siguientes:

1.º Por la exhibición del documento público de compra-venta, siempre que éste tenga más de dos años fecha y menos de cinco.

2.º Por el mismo procedimiento, cuando sea más antiguo, incrementado en un tanto por ciento equivalente al índice de coste de vida, según el Instituto Nacional de Estadística.

3.º Por el precio de adquisición, en caso de que el cedente sea entidad de carácter público.

4.º Por la valoración estimativa razonada, de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1936 y disposiciones complementarias.

ORDENANZA 9.ª

Composición, programa y habitaciones de las viviendas

La vivienda familiar tipo constará, como mínimo, de tres dormitorios, cocina-comedor y cuarto de aseo compuesto de baño o ducha, lavabo y retrete. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

La superficie útil de la vivienda tipo será superior a cincuenta metros cuadrados.

Se podrán proyectar viviendas de dos dormitorios, de acuerdo con los porcentajes establecidos en los programas anuales de viviendas.

La superficie útil de estas viviendas oscilará entre cuarenta y cincuenta metros cuadrados.

Las viviendas cuya superficie útil exceda de noventa metros cuadrados estarán compuestas por un mínimo de seis piezas habitables, incluida la cocina y dos cuartos de aseo, uno de ellos completo.

Todas las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces.

Quedan prohibidas aquellas obras que sin llenar una necesidad funcional encarezcan innecesariamente la construcción.

ORDENANZA 10.ª

Dependencias artesanas y agrarias

El taller familiar artesano podrá componerse en la misma planta de la vivienda, siempre que la actividad que se desarrolle no sea ruidosa, incómoda ni peligrosa, de acuerdo con los reglamentos vigentes.

La vivienda rural dispondrá de accesos distintos para las bestias y las personas y estarán separadas de aquella las dependencias destinadas a cochiqueras, gallineros, conejeras, estercoleros y otros usos análogos.

En los presupuestos se separará siempre la parte correspondiente a viviendas de las otras dependencias, cuyo presupuesto de ejecución material, de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 7 del Reglamento, no deberá exceder de la mitad del importe del mismo presupuesto de la vivienda ni el coste del metro cuadrado construido excederá del aplicable a la vivienda.

ORDENANZA 11.ª

Altura de la edificación

En la construcción de viviendas acogidas a los beneficios de la Ley de Viviendas de Protección Oficial regirán las Ordenanzas municipales, y si éstas no existieran se aplicarán los siguientes preceptos:

1.º En calles con anchura de cinco o seis metros se construirán casas de una sola planta.

2.º En calles de seis a ocho metros de ancho, casas de dos plantas.

3.º En calles con anchos superiores a ocho metros, casas de altura igual al ancho de la calle.

4.º Las alturas libres mínimas y máximas de planta son:

	Mínima		Máxima	
	Planta baja	Otras plantas	Planta baja	Otras plantas
Medio rural	2,50 m.	2,40 m.	3,00 m.	2,80 m.
Medio urbano	2,80 m.	2,50 m.	3,60 m.	3,00 m.

ORDENANZA 12.ª

Ascensor

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor, desde la rasante de la acera a la última planta, será de 12 metros, sin que pueda tener más de cuatro plantas.

La medida de altura se hará desde el nivel de la acera en el eje del portal al nivel del suelo de la última planta.

ORDENANZA 13.ª

Dimensión de los patios interiores

En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo L el lado menor en metros y S la superficie en metros cuadrados.

Para las Viviendas de Protección Oficial del grupo II, categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, será:

	L mínimo m.	S mínima m.²
Una planta	3,00	10,00
Dos plantas	4,00	16,00
Tres plantas	5,00	30,00
Cuatro plantas	6,00	40,00
Cinco plantas	7,00	50,00
Seis plantas	8,00	70,00
Siete plantas	8,50	76,00
Ocho plantas	9,00	90,00
Nueve plantas	9,50	100,00
Diez plantas	10,00	110,00

Para las viviendas del grupo I y del grupo II, categoría subvencionadas, será:

	L mínimo m.	S mínima m.²
Una planta	3,00	9,00
Dos plantas	3,00	11,00
Tres plantas	3,25	13,00
Cuatro plantas	3,60	15,00
Cinco plantas	4,45	20,00
Seis plantas	5,25	30,00
Siete plantas	6,10	40,00
Ocho plantas	6,95	50,00
Nueve plantas	7,80	65,00
Diez plantas	8,65	80,00

En los patios a los que den solamente despensas, cuartos de aseo, vestíbulos, pasillos, escaleras o corredores sobre los que no se abra ningún hueco, podrá reducirse el lado mínimo hasta 1/6 de la altura del patio. Mínimo 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

A efectos de determinar la dimensión de los patios, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

Los patios abiertos a patios de manzana o vía pública cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del lado abierto no será inferior a 1/4 de la altura. En los dos casos no dejarán al descubierto medianerías y su profundidad máxima no excederá de 1,5 de L.

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones vivideras medidas en la perpendicular del eje de cada hueco hasta el muro más próximo no serán menores de 3 metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Instituto Nacional de la Vivienda al solicitar la calificación provisional.

Serán observadas las Ordenanzas municipales que dispongan dimensiones mayores que las que establece esta Ordenanza.

ORDENANZA 14.ª

Chimeneas de ventilación

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que estén autorizados por las Ordenanzas municipales de construcción y reúnan las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.

b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales, de 150 centímetros cuadrados.

d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

f) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se debe prolongar 0,40 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

n) Para que estos sistemas de ventilación puedan ser empleados en las Viviendas de Protección Oficial, los fabricantes tienen que solicitar de la E. X. C. O. los oportunos ensayos y la expedición de un certificado en el que conste el signo positivo de éstos y que el material ensayado cumple con las presentes normas.

ORDENANZA 15.ª

Orientaciones

Salvo casos especiales, debidamente justificados, se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el Sur o hacia la más favorable de la localidad y de los terrenos de que se trate; el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del Sur y del Este.

ORDENANZA 16.ª

Superficies de ventilación

La superficie real de ventilación de todas las habitaciones de la vivienda no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

ORDENANZA 17.ª

Superficies mínimas de las habitaciones

En toda vivienda habrá un cuarto capaz para hacer la vida familiar, que se ajustará a las siguientes superficies mínimas:

En viviendas de superficie útil superior a 60 m.² = 18 m.²

En viviendas de superficie útil hasta 60 m.² = 16 m.²

En viviendas de grupo segundo, tercera categoría, podrá reducirse esta superficie a 14 metros cuadrados cuando la disposición de las edificaciones y la distribución de las viviendas satisfagan condiciones óptimas de habitabilidad.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 8 metros cuadrados, si cuenta con fregadero, y si lo tiene aparte, 4 metros cuadrados.

En el medio rural, puede componerse el arranque de la escalera con la cocina; en ese caso, la planta mínima, si se trata de cocina-estancia (incluido el tramo de escalera), será de 16 metros cuadrados.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 metros cuadrados, existiendo como mínimo en toda vivienda un dormitorio de 10 metros cuadrados.

En los retretes la superficie mínima será de 1,10 metros cuadrados y lado mínimo de 0,80 metros, incluida la bajante, si existe dentro del mismo. Si está unido a los servicios de aseo, el lado mínimo del recinto de la ducha será de 0,80 metros y la superficie de estos servicios se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómodo uso.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

ORDENANZA 18.ª

Retretes y aseos

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

ORDENANZA 19.ª

Escaleras

Anchura mínima con baranda libre, 0,80 metros.

Anchura mínima entre muros, 1 metro.

Anchura mínima de la huella, sin contar su vuelo sobre la tabica, 0,27 metros.

Altura máxima de la tabica, 0,19 metros.

Número máximo de peldaños o alturas en cada tramo, 16.

Longitud mínima de meseta, 0,80 metros.

Longitud mínima de la acometida libre de la escalera, 1,20 metros.

Altura mínima del barandal, 0,80 metros.

Luz máxima entre barrotes, 0,15 metros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Se autorizan las escaleras de planta curva, incluidas las de caracol, en las que el ancho de la huella, medida a 40 centímetros de la curva interior, sea igual o mayor de 25 centímetros, sin exceder en su parte más ancha de 40 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle o patio por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, cada uno, de un metro cuadrado.

Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.

En casas colectivas de hasta tres plantas, siempre que no se disponga lo contrario en las Ordenanzas municipales, se permitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. En las casas de más plantas queda prohibida la iluminación cenital. El ojo de la escalera deberá tener ochenta centímetros para las casas de dos plantas y noventa para las de tres.

ORDENANZA 20.ª

Disposición de las edificaciones

La disposición de las edificaciones se ajustará a las normas urbanísticas provinciales y comarcales, si las hubiere, a las condiciones establecidas en los planes generales y parciales de Ordenación urbana que las afecten y a las Ordenanzas municipales de la edificación de cada localidad.

ORDENANZA 21.ª

Utilización de terrenos

En defecto de los planes y reglamentos señalados en la ordenanza anterior, y cuando fuese necesario redactar un avance de planeamiento, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

El número medio de viviendas por hectárea no será superior a ochenta. En esta superficie se computará la destinada a viales, espacios libres, zonas verdes y edificación complementaria.

La separación entre bloques paralelos no será nunca menor que la altura de su edificación.

ORDENANZA 22.ª

Servicios comunitarios

La agrupación de edificios en número considerable que dé lugar a núcleo de viviendas importante, obligará a prever todos los servicios comunitarios propios de la vida social, dentro de la escala apropiada a la dimensión de la unidad urbana resultante. Tales servicios son: religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, administrativos, políticos, recreativos y de relación y varios, como garajes, estaciones de servicio, aparcamiento de vehículos, talleres artesanos, paradas de medios de transporte, etc.

Los programas de estos servicios se estimarán en relación con las necesidades de los nuevos núcleos, con las previsibles en el futuro y con los disponibles de los núcleos vecinos existentes. En el caso en que el programa de construcción de viviendas no comprenda todos los servicios citados, se procederá a la previsión y reserva de los terrenos necesarios.

ORDENANZA 23.ª

Dimensiones de las calles

Las calles cumplirán las Ordenanzas municipales, y allí donde no las hubiese, los siguientes mínimos:

Calle de dos circulaciones, 9 metros, de los que 6 serán de calzada y dos aceras de 1,50 metros.

Para tres y más circulaciones se considerará cada una de ellas de 3 metros y se agregará a cada lado de la calzada 1,50 metros de acera.

Los senderos de peatones tendrán un ancho mínimo de tres metros, de los que 1,10 metros serán pavimentados.

Si la separación de bloques da lugar a perfiles transversales mayores que los necesarios para la circulación, se ampliarán las aceras, disponiendo espacios para arbolado o jardinería.

ORDENANZA 24.ª

Pavimentación, arbolado, alumbrado y canalizaciones

Las pavimentaciones admitidas son: macadam con riego profundo, continuos de hormigón blindado, asfalto sobre firme de hormigón, adoquinado con piedras naturales sentadas en el firme de hormigón, enlosado de igual procedimiento, adoquinado de bloques aglomerados asfálticos y hormigón asfáltico.

Los bordillos serán de piedras naturales o de hormigón de 350 kilogramos.

Las pavimentaciones admitidas en aceras urbanas son: enlosado de piedras naturales o artificiales, embaldosado con baldosas hidráulicas o cerámicas, continuos de asfalto. Cualquiera otro sistema ha de ser autorizado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

En las aceras que por su pendiente hayan de ser peñadas, el peñaño irá formado por piedras naturales. Nunca tendrán altura superior a 14 centímetros ni huella menor de 0.40 metros.

Salvo lo que establezcan expresamente las ordenanzas municipales, los imbornales en los bordillos o los sumideros en los arroyos irán provistos de cámara o cuba guarda-arenas, de sifón y tapa de registro.

Se arbolarán todas las calles que por su anchura lo consientan con especies aptas al clima. A los árboles se les dotará de un alcorque que sea el apropiado y como mínimo de 75 centímetros de diámetro.

El alumbrado público estará provisto en el proyecto. Todas las canalizaciones serán revisables y de fácil reparación. Cumplirá lo establecido en Ordenanzas municipales y en los Reglamentos en vigor del Ministerio de Industrias.

ORDENANZA 25.ª

Normas constructivas

A) Cimientos.—Se admiten todos los sistemas de cimentación.

B) Muros.—Se permiten todos los sistemas menos los enramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá especialmente a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad.

La separación entre viviendas será, como mínimo, ejecutada con tabicón de ladrillo hueco doble.

C) Forjados.—Se autoriza cualquier clase de forjado salvo los de madera, que sólo se permiten en zonas rurales y previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

D) Cubiertas.—En la construcción de la cubierta se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que se atiendan las condiciones de aislamiento fijadas en las presentes ordenanzas y se asegure una perfecta impermeabilización recomendándose una especial atención a este extremo.

Las armaduras de madera sólo se admitirán en viviendas unifamiliares situadas en el medio rural y previa autorización por el Instituto Nacional de la Vivienda.

ORDENANZA 26.ª

Instalaciones mínimas

Serán preceptivas las siguientes instalaciones: instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos; instalación de agua fría y caliente.

Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

ORDENANZA 27.ª

Programa mínimo sanitario

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un conjunto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado, a excepción de la piedra artificial, e un lavadero.

ORDENANZA 28.ª

Saneamiento

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico.

Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

ORDENANZA 29.ª

Saneamiento de aguas pluviales. Medio urbano

Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior, o de plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales y sumideros en las azoteas irán siempre protegidos con rejillas filtrantes y cámaras de arena.

Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior, en cuyo caso se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de dos metros a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro, y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común.

ORDENANZA 30.ª

Saneamiento de aguas pluviales. Medio rural

Las aguas pluviales pueden recogerse en bajantes que vayan a cualquier desahúe o despedirse por gárgolas o dejar la natural caída de las gotaciones del tejado.

En este último caso, el alero no volará menos de 40 centímetros en casas de una planta y 60 en casas de dos plantas.

Todo el perímetro de la casa estará protegido por una acera impermeable de 0.60 metros de anchura mínima, en caso de recoger las aguas en bajantes, y no menor de 1.10 metros, en caso de verter libremente el agua por los canales de la teja.

Esta acera tendrá una pendiente mínima de un 2 por 100.

ORDENANZA 31.ª

Losas sépticas

Las losas sépticas se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de tres días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 35 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación.

Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro que puede ser único para toda la vivienda, aunque las losas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos dominantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follaje perenne; roquedo, hiedra, laurel, etc.

El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente de la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y en ambos la circulación del material filtrante más que después de una temporada de reposo que garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores.

La construcción que una la losa con el filtro estará construida con cualquier material, siendo asentada sobre hormigón y recubierta en él de placas de los cubos. Tendrá una profundidad mínima de 0.60 metros.

ORDENANZA 32.ª

Instalación termica

Se dividirá en zonas en dos zonas. La primera agrupará las regiones que estén entre los setenta y tres y los ochenta y tres grados, que estarán por debajo de los ochenta y tres grados, agrupando a seguir a todas las restantes regiones.

En la primera zona los muros tendrán una conductividad inferior a 1.0, las cubiertas, cuando no comprendan locales de habitación, una conductividad inferior a 1.0, y en caso de ser cubiertas planas inferior a 1.2.

En la segunda zona, los aislamientos de muros y cubiertas serán, como mínimo, los que garanticen conductibilidades máximas de 1.0 y 1.2.

En las viviendas de planta baja será obligatoria la colocación de un forjado separado del terreno un mínimo de treinta centímetros.

ORDENANZA 33.ª

Instalaciones y dependencias especiales

Se consideran instalaciones especiales, de acuerdo con la definición del apartado e) del artículo quinto del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, las siguientes:

a) Aparatos elevadores: Ascensores, montacargas y otros que autorice el Instituto Nacional de la Vivienda.

b) Instalación de calefacción, individual o colectiva, por cualquiera de los sistemas en uso, dispuesta para su inmediata utilización sin necesidad de complemento alguno.

c) Instalación de agua caliente centralizada. Solamente el foco productor de calor y sus accesorios y las conducciones generales hasta la acometida a cada vivienda.

d) Antena colectiva de televisión y frecuencia modulada, incluidas conducciones y tomas.

e) Vivienda del portero. Las características de esta vivienda serán como mínimo las exigidas para las viviendas tipo del grupo II, tercera categoría, considerándose como elemento común de la casa.

f) Cualquiera otra instalación que se dote a las viviendas por voluntad del promotor o por imperativo de las Ordenanzas Municipales o Reglamentaciones vigentes, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, según las características de aquella y teniendo en cuenta el carácter social de las viviendas.

En el presupuesto general de las instalaciones a que se refieren los apartados a), b), c), d) y f) no se considerarán las obras de edificación necesarias para la habilitación de los locales destinados a maquinaria, poleas, foso y cierre del recinto de aparatos elevadores, cuartos de calderas, carboneras y locales para alojar depósitos de combustible y ayudas de albañilería.

Estos locales no susceptibles de aprovechamiento individualizado, se considerarán, de acuerdo con el artículo 109 del Re-

glamento de Viviendas de Protección Oficial, como dependencias comunes del edificio.

El presupuesto de ejecución material a que se refiere el apartado e), vivienda del portero, se obtendrá multiplicando la superficie útil de la misma por el módulo tipo afectado por el coeficiente 1,15, y su importe se desglosará del presupuesto general de ejecución material de la edificación.

El valor máximo que corresponderá a la ejecución material de cada una de las instalaciones enumeradas anteriormente no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar el presupuesto de ejecución material de la edificación por los coeficientes siguientes:

a) Aparatos elevadores	0,10
b) Instalación de calefacción	0,10
c) Instalación de agua caliente	0,05
d) Antena colectiva de televisión	0,01
e) Vivienda de portero	0,04

Cuando el promotor solicite alguna instalación especial de las no enumeradas en los apartados anteriores, el Instituto Nacional de la Vivienda, al autorizar su inclusión, fijará el coeficiente que le corresponda.

El valor máximo del presupuesto de ejecución material de las instalaciones especiales no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de la edificación.

Con el fin de garantizar la calidad de las instalaciones especiales y establecer los presupuestos admisibles para cada una, únicamente podrán incluirse en los proyectos de Viviendas de Protección Oficial aquellas cuyas características técnicas hayan sido previamente aprobadas por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción y sus precios por el Instituto Nacional de la Vivienda.

II. Autoridades y personal

NOMBRAMIENTOS, SITUACIONES E INCIDENCIAS

MINISTERIO DE MARINA

DECRETO 900/1969, de 2 de mayo, por el que se dispone el pase a la reserva del Vicealmirante don Jesús Fontán Lobé.

A propuesta del Ministro de Marina.

Vengo en disponer que el Vicealmirante don Jesús Fontán Lobé pase a la situación de reserva el día dieciséis de abril del año en curso, fecha en que cumple la edad reglamentaria para ello.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a dos de mayo de mil novecientos sesenta y nueve.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Marina,
PEDRO NIETO ANTÚNEZ

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

ORDEN de 29 de abril de 1969 por la que se nombra funcionarios del Cuerpo Especial Ejecutivo de Telecomunicación a los señores que se citan, procedentes de la Escuela Auxiliar Mixta de Telecomunicación.

Ilmo. Sr.: De acuerdo con lo establecido por la Orden de este Departamento de 31 de julio de 1967, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria 2.ª, 2 de la Ley 93/1966, de

28 de diciembre, dada la existencia de vacantes comprendidas dentro de las plantillas presupuestarias fijadas para el presente ejercicio económico y de conformidad con la propuesta de V. I.,

Este Ministerio, en uso de las facultades que tiene conferidas por el artículo 17, 2 de la Ley articulada de Funcionarios Civiles del Estado, ha tenido a bien nombrar funcionarios del Cuerpo Especial Ejecutivo de Telecomunicación a los relacionados en la lista adjunta, procedente de la Escuela Auxiliar Mixta de Telecomunicación, en los destinos que actualmente ostentan y en las vacantes existentes en el referido Cuerpo, con antigüedad para todos los efectos de los días que para cada uno se expresa, fechas en que cumplieron las condiciones establecidas para pasar a dicho Cuerpo.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 29 de abril de 1969.

ALONSO VEGA

Ilmo. Sr. Director general de Correos y Telecomunicación.

RELACIÓN QUE SE CITA

Número de Registro	Nombre y apellidos	Fecha de integración
A46GO2192	D.ª Dolores Durán Morales	12-6-68
A46GO2193	D. Juan Morales Cruz	1-2-69
A46GO2194	D. Benigno Núñez Barrio	6-2-69
A46GO2195	D. Antonio Moreno Blanco	8-2-69
A46GO2196	D.ª Concepción Ruiz Barrios	15-2-69
A46GO2197	D. Antonio Córdoba Barranco ...	15-2-69
A46GO2198	D.ª María Fernández Pastor	15-2-69
A46GO2199	D. Isidoro Rodríguez Rodríguez.	15-2-69

empleo, separación del servicio o pérdida de plaza o clase, no obstante, tendrán derecho a percibir el haber pasivo que pueda corresponderles, con arreglo al empleo que tuvieron en la fecha que cometieron el delito amnistiado, pudiendo acogerse al sistema de pensiones regulado por las leyes de doce de julio de mil novecientos cuarenta y tres de diciembre de mil novecientos cuarenta y tres.

Artículo noveno.—Uno. Los funcionarios repuestos en su condición de tales por virtud de la amnistía serán reincorporados al servicio y obtendrán destino conforme a las normas en vigor, sin perjuicio de su derecho a pasar a otras situaciones.

Dos. Los funcionarios repuestos sólo tendrán derecho al percibo de haberes por el tiempo en que hubieran prestado servicio efectivo, si bien el tiempo en que estuvieron separados será computable a todos los efectos de antigüedad.

Tres. La amnistía de la pena accesoria militar de suspensión de empleo no comprenderá el efecto especial de pérdida de puestos ya producida dentro de su categoría con arreglo a las disposiciones administrativas aplicables.

Artículo décimo.—Por los Ministerios respectivos se dictarán las normas complementarias precisas para la rápida y exacta aplicación del presente Real Decreto-ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—No procederá indemnización ni restitución alguna en razón de las sentencias penales o resoluciones, penas o sanciones administrativas comprendidas en la amnistía.

Segunda.—A los efectos de este Real Decreto-ley se entenderán como militares los comprendidos en el artículo trece del Código de Justicia Militar.

Del presente Real Decreto-ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Dado en La Coruña a treinta de julio de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Presidente del Gobierno,
ADOLFO SUAREZ GONZALEZ

14964 REAL DECRETO-LEY 11/1976, de 30 de julio, sobre acciones urgentes en relación con el paro, los precios, el sector agrario y la inversión productiva.

La iniciación urgente de acciones que permitan reducir el paro, lograr una estabilidad en los precios de los artículos alimentarios de primera necesidad, así como atender inaplazables necesidades del sector agrario, exige financiar, subvencionar o primar determinadas actividades, producciones y obras. Para ello, se hace preciso arbitrar, con carácter urgente y extraordinario, los fondos que permitan comenzar dichas actuaciones en mil novecientos setenta y seis.

Asimismo, el relanzamiento de la inversión industrial, condición básica para la creación de numerosos puestos de trabajo, unido a una política encaminada a atenuar los desequilibrios regionales, obliga a la adopción de medidas que tengan inmediata repercusión en las expectativas inversoras de nuestras empresas.

Finalmente, se hace imprescindible una actuación especial en la reestructuración de la Pequeña y Mediana Empresa, así como las que se refieren a la reconversión de sectores industriales.

En su virtud, a propuesta del Consejo de Ministros, en su reunión del día veintiocho de julio de mil novecientos setenta y seis, en uso de la autorización que me confiere la Ley constitutiva de las Cortes, textos refundidos de las Leyes Fundamentales del Reino, aprobados por Decreto de veinte de abril de mil novecientos sesenta y siete, y oída la Comisión a que se refiere el apartado uno del artículo doce de la citada Ley,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se autoriza al Gobierno para actuaciones urgentes durante el ejercicio de mil novecientos setenta y seis, un crédito de hasta veinticuatro mil millones de pesetas, con destino a las finalidades previstas en el artículo siguiente.

Artículo segundo.—El crédito se destinará:

Uno. A primar, en destino o en origen, el precio de artículos alimentarios de primera necesidad.

Dos. A subvencionar la producción de productos agrarios o pesqueros de origen nacional.

Tres. A subvencionar iniciativas de transformaciones en regadío, o de sus mejoras, así como obras de infraestructura que supongan la creación de puestos de trabajo en zonas afectadas por el paro o la emigración, y la ejecución de programas de mejora del medio rural.

Cuatro. A financiar la iniciación de un programa de equipamientos comerciales de carácter social.

Cinco. Para arbitrar los medios de reforzar la inspección y vigilancia del mercado, así como de la administración e inspección fiscal.

Seis. Con carácter de excepción coyuntural, a corregir los precios de bienes y servicios básicos para mantener el nivel de vida.

Artículo tercero.—El Ministro de Hacienda, conjuntamente con el Ministro que corresponda, propondrá al Gobierno, en cada caso, la aplicación y cuantía de los créditos citados.

Artículo cuarto:

Uno. Las personas físicas sujetas a la Cuota de Beneficios del Impuesto sobre Actividades y Beneficios Comerciales e Industriales y las Entidades sujetas al Impuesto General sobre la Renta de las Sociedades y demás Entidades Jurídicas podrán deducir en concepto de Apoyo Fiscal a la Inversión, de las cuotas de dichos Impuestos, una cantidad igual al diez por ciento de las inversiones que efectivamente realicen con aplicación exclusiva a las industrias que se sitúen en zonas de preferente localización industrial, industrial agraria, polígonos industriales, polos de promoción y desarrollo y áreas de expansión industrial, o a los siguientes sectores: Minería, siderurgia, industrias alimentarias y agrarias, armadores de buques y pesqueros.

Dos. Sólo darán derecho a la deducción las inversiones que se efectúen en bienes materiales nuevos de activo fijo que tengan relación directa con las actividades señaladas que se contraten en firme antes del treinta y uno de marzo de mil novecientos setenta y siete y se reciban o construyan antes del día primero de enero de mil novecientos ochenta y uno.

Los bienes en que se materialicen las inversiones deberán ser de fabricación nacional.

Tres. El Gobierno, a propuesta del Ministro de Hacienda, determinará por Decreto las condiciones de aplicación de la bonificación anterior.

Artículo quinto.—Se autoriza al Gobierno, a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda, Trabajo, Industria o Agricultura, en el ámbito de sus respectivas competencias, para aplicar los beneficios de la Ley ciento cincuenta y dos/mil novecientos sesenta y tres, de dos de diciembre, a la creación de nuevas industrias en localizaciones con elevado nivel de paro o emigración, al objeto de superar los actuales desequilibrios existentes y adoptar las medidas necesarias en relación con las necesidades de la pequeña y mediana empresa y a la reconversión de los sectores industriales.

Artículo sexto.—Se autoriza al Gobierno y, en su caso, a los Ministros de Hacienda, Agricultura, Trabajo, Industria y Comercio, según proceda, para dictar las disposiciones y adoptar las medidas necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Real Decreto-ley.

Artículo séptimo.—El presente Real Decreto-ley, del que se dará cuenta inmediata a las Cortes, entrará en vigor en el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en La Coruña a treinta de julio de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Presidente del Gobierno,
ADOLFO SUAREZ GONZALEZ

14965 REAL DECRETO-LEY 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda.

En los últimos años se ha realizado en España una ingente tarea en materia de viviendas sociales. Este resultado no oculta, sin embargo, la insuficiencia importante que en los momentos actuales existe de este tipo de vivienda, nacida de la paulatina

disminución de la inversión en vivienda en los últimos años, tanto respecto del conjunto de la inversión pública y privada, como de la realizada en el sector de la construcción.

Por otra parte, se ha producido también una desviación del destinatario de la vivienda social, que en el momento actual se encuentra en un porcentaje muy elevado en manos de personas de rentas medias y altas, como consecuencia principalmente de la falta de capacidad económica de las familias con nivel de renta baja para acceder a la propiedad de la vivienda, a pesar de los beneficios concedidos por las sucesivas disposiciones hasta ahora vigentes.

Se impone, pues, la necesidad de incrementar la inversión en vivienda al tiempo que se facilita la solvencia económica de las familias de menor nivel de renta para acceder al mercado de las viviendas sociales.

La presente norma parte del principio de que en una situación normal no debe ser el propio Estado constructor de viviendas. Al Estado le incumbe establecer los instrumentos suficientes de fomento y control para estimular a la iniciativa privada hacia el cumplimiento de una función social y para ejercer una acción de apoyo de las clases más necesitadas, debiendo limitarse la construcción directa a supuestos excepcionales a los que no alcance la iniciativa privada, a situaciones coyunturales extraordinarias y a actuaciones especiales en que el interés social lo requiera. Por ello, el criterio es el de utilizar las consignaciones presupuestarias como elemento regulador que permita a las rentas más bajas acceder a la adquisición de las viviendas, atemperando el mercado del dinero a las posibilidades reales de los adjudicatarios de viviendas.

El objeto de esta norma es, por otra parte, el de utilizar al máximo la capacidad de acción de la iniciativa privada en la construcción de viviendas sociales, para poder, en un plazo no superior a tres años, desarrollar una acción excepcional que permita cubrir las necesidades actuales.

Ante la imposibilidad de hacer frente en un período tan escaso con fondos presupuestarios a tales necesidades, la Ley instrumenta unas medidas de apoyo a la iniciativa privada a través de ayudas fiscales, acceso a las fuentes de financiación, subvenciones, etcétera, que permitan desarrollar en el período requerido el programa de construcción previsto.

El Instituto Nacional de la Vivienda actuará como eje ordenador del sistema con las entidades financieras, realizando los conciertos económicos precisos para obtener a precio de mercado o, si es posible, en condiciones más beneficiosas, los fondos que permitan hacer frente a la operación, procurando al tiempo una financiación adecuada a los adjudicatarios de viviendas sociales, para que el coste de la vivienda no supere un determinado porcentaje de sus ingresos familiares.

En esta línea también se prevé la constitución de fondos de capitalización para anticipar el acceso a la propiedad de las viviendas cuando varíe la capacidad económica de los adquirentes.

La norma establece este sistema de protección en relación únicamente con un tipo concreto de vivienda, la vivienda social, que se definirá, de acuerdo con los criterios aquí establecidos, en normas administrativas posteriores, y que sustituye a las viviendas del grupo segundo definidas en la legislación actual, incluidas las de construcción directa.

Se establecen además varias medidas concretas, de las que dos merecen especial mención.

La primera consiste en autorizar al Instituto Nacional de la Vivienda a constituir asociaciones y sociedades en colaboración con Corporaciones Locales y personas públicas y privadas para ejecutar programas de construcción de viviendas sociales y adquisición de suelo. A través de este sistema puede obtenerse la máxima colaboración del Estado y los entes locales, alcanzándose en la construcción de viviendas una descentralización justa y eficaz.

Por otra parte, se dispone que las entidades sin ánimo de lucro pueden ser beneficiarias de subvenciones, instrumento a través del cual se fomenta la dedicación de tales entidades a la construcción de viviendas sociales en las mejores condiciones.

La norma, según dice su disposición final, es una norma coyuntural que sólo cubre la actuación a medio plazo del Ministerio de la Vivienda, que abordará en una futura Ley de Asentamientos Humanos, de forma unitaria, los aspectos relativos a la ordenación territorial, creación de suelo y fomento de la vivienda social.

La necesidad imperativa de poner en funcionamiento el nuevo sistema en un plazo inmediato impone la adopción urgente de las presentes medidas normativas.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, pre-

via deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día treinta de julio de mil novecientos setenta y seis, oída la Comisión a que se refiere el artículo trece de la Ley de Cortes, de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y dos,

DISPONGO:

Artículo primero.

Uno. Se establece la categoría de «vivienda social», que sustituirá a las definidas en la Ley de Viviendas de Protección Oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres y disposiciones complementarias, como «viviendas del grupo segundo», incluidas las de construcción directa.

Dos. Las características técnicas y económicas de la categoría de vivienda social, su régimen de financiación y los condicionamientos subjetivos de sus destinatarios se regularán por Decreto, a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda, en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley, aplicándose a la categoría de «vivienda social» los beneficios fiscales y económicos que la legislación actual reconoce a las viviendas de protección oficial del grupo segundo.

Tres. El Gobierno, por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda y a iniciativa, en su caso, de los Departamentos competentes, podrá conceder el mismo régimen que se establezca para la vivienda social a las construcciones destinadas a fines públicos o sociales que hayan de preverse con arreglo a la Ley del Suelo y estén enclavadas en los grupos de vivienda social o afectadas a su utilización por sus beneficiarios.

Artículo segundo.

Uno. El Instituto Nacional de la Vivienda, previa conformidad del Ministerio de Hacienda, podrá aplicar parte de sus ingresos presupuestarios a la amortización y pago de intereses de los préstamos que la Banca oficial, Banca privada y Cajas de Ahorro otorgan al Instituto con destino a la construcción de viviendas sociales, o a los adquirentes de las citadas viviendas. Por Decreto, a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda, se regulará la aplicación de los referidos fondos presupuestarios.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo tercero, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos con interés a los adquirentes de viviendas sociales. El Decreto a que hace referencia el apartado dos del artículo anterior determinará las categorías, teniendo en cuenta las circunstancias de los adquirentes de las viviendas sociales.

Los intereses de estos préstamos estarán exentos del Impuesto sobre las Rentas del Capital.

Tres. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir viviendas edificadas por terceros o financiar su construcción, siempre que reúnan las características objetivas exigidas para las viviendas sociales. La aplicación de los fondos presupuestarios correspondientes será regulada mediante Decreto a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda.

Cuatro. Se autoriza, dentro de sus créditos presupuestarios, al Instituto Nacional de la Vivienda, a constituir y formar parte de asociaciones y sociedades mixtas que ejecuten, en colaboración con los Corporaciones Locales y otros entes públicos o la iniciativa privada, programas de construcción de viviendas sociales y adquisición del suelo para las mismas, a petición de los particulares o de los entes públicos referidos, teniendo en cuenta circunstancias de desarrollo regional o necesidad social.

Artículo tercero.

El Banco Hipotecario, dentro de los límites y con las condiciones que exija el Ministerio de Hacienda, podrá emitir cédulas para la financiación de viviendas sociales, sin perjuicio de los créditos que se destinen a igual finalidad por el Banco de Crédito a la Construcción. A dichas cédulas, que podrán declararse computables en el coeficiente de fondos públicos de las Cajas de Ahorro, no les será de aplicación lo dispuesto en el número diez del artículo veintinueve del Código de Comercio ni en el capítulo séptimo de la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

El capital e intereses de estas cédulas gozarán de las garantías previstas en el artículo treinta y siguientes de la Ley de Creación del Banco, de dos de diciembre de mil ochocientos

setenta y dos, y sus portadores no podrán ejercer otra acción para recobrar los capitales e intereses exigibles que aquella de que pueden hacer uso directamente contra el Banco emisor.

Artículo cuarto.

El Instituto Nacional de la Vivienda, dentro de sus créditos presupuestarios, podrá conceder subvenciones a la construcción de viviendas sociales, en la cuantía y condiciones que se establezcan por Decreto. Tendrán preferencia para su concesión las viviendas que se promuevan por Corporaciones públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Cooperativas fiscalmente protegidas.

Artículo quinto.

Las dotaciones a la Previsión para Inversiones que se acuerden por las entidades gravadas en el Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás Entidades Jurídicas y por las personas físicas gravadas en el Impuesto sobre actividades y beneficios comerciales e industriales —Cuota de Beneficios—, que correspondan a inversiones anticipadas consistentes en la construcción de viviendas sociales, que se acepten por la Administración, y que efectivamente se realicen desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, podrán alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento del beneficio no distribuido a que se refieren los artículos treinta y cuatro y cincuenta y dos de los textos refundidos de los Impuestos citados.

Artículo sexto.

Se autoriza a las Cajas de Ahorro y a la Banca privada a constituir fondos de capitalización, integrados por las aportaciones de los adjudicatarios adquirentes de viviendas sociales. Dichos fondos podrán quedar afectados al pago de la amortización e intereses de los créditos que hubiere sido preciso concretar para la adquisición de las referidas viviendas.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los expedientes, cuya tramitación se haya iniciado al amparo de la legislación de viviendas que este Real Decreto-ley sustituya, se regirán por aquella legislación, salvo que, a petición del interesado y habida cuenta de las características de las viviendas a que el expediente se refiera y de sus destinatarios el Ministerio de la Vivienda acuerde la aplicación a las mismas del régimen derivado del presente Real Decreto-ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—El Gobierno, en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo dictamen del Consejo de Estado, aprobará un texto refundido de la Legislación de Viviendas que sustituya al de Viviendas de Protección Oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres, y que estará vigente hasta la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos que el Gobierno debe presentar a las Cortes en el plazo de dos años.

Segunda.—Del presente Real Decreto-ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Dado en La Coruña, a treinta de julio de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Presidente del Gobierno,
ADOLFO SUAREZ GONZALEZ

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

14302 REGLAMENTO Nacional para el transporte de mercancías peligrosas por carretera, aprobado por Decreto 1754/1976, de 8 de febrero. (Continuación.)

4. Se acercará la llama de la lamparilla al orificio del recipiente cada vez que la temperatura del líquido haya experimentado un crecimiento de 1° C.

3302. En caso de impugnación sobre la clasificación de un líquido inflamable, se aceptará la cifra de la clasificación propuesta por el expedidor, si una comprobación del punto de

inflamación, efectuada en el líquido de que se trate, da como resultado un valor que no se separa más de 2° C de los límites (respectivamente 21°, 55° y 100° C) que figuran en el marginal 2301, si una comprobación da como resultado un valor que se aleja en más de 2° C de estos límites, se deberá proceder a una segunda comprobación y, finalmente, prevalecerá el más elevado de los valores.

3303. La determinación de la proporción de peróxidos en un líquido se efectuará de la siguiente forma:

Se vierte en un matraz Erlenmeyer una masa P (de unos 8 gramos, pesada con una aproximación de 1 centígramo) del líquido a ensayar, se añaden 20 centímetros cúbicos de anhídrido acético y 1 gramo aproximadamente de yoduro potásico sólido pulverizado; se agita, luego, después de diez minutos, se calienta a unos 60° C durante tres minutos, se deja enfriar cinco minutos, después se añaden 25 centímetros cúbicos de agua; después de un reposo de media hora se valora el yodo liberado por medio de una disolución decinormal de hiposulfito sódico, sin añadir indicador, señalando el fin de la reacción de la decoloración total. Si n es el número de centímetros cúbicos de disolución de hiposulfito necesaria, el porcentaje de peróxido (contado como H_2O_2) que contiene la muestra se obtendrá por la fórmula:

$$17 n$$

$$100 p$$

3304.

3399.

APENDICE A.4

Reservado

3400.

3499.

APENDICE A.5

DISPOSICIONES SOBRE LAS PRUEBAS DE LOS BIDONES METÁLICOS A QUE SE REFIEREN LOS MARGINALES 2306 (6) y 2313 (1) c)

I. Prueba de presión hidráulica.

3500. Esta prueba deberá efectuarse por un Organismo autorizado.

Número de muestras.

Tres bidones por tipo de construcción y por fabricante.

Forma de proceder a la prueba y presión a aplicar.

Los bidones serán sometidos durante un período de cinco minutos a una presión manométrica hidráulica de, al menos, 0,75 kg/cm², debiendo la presión permanecer inalterada. Los bidones no serán soportados mecánicamente durante la prueba.

Criterios a seguir para determinar si la prueba ha sido tolerada de forma satisfactoria.

Los bidones permanecerán estancos.

II. Prueba de caída.

3501. Esta prueba será efectuada por un Organismo autorizado.

Número de muestras.

Seis bidones por tipo de construcción y por fabricante.

Preparación de bultos para la prueba.

Los bidones se llenarán al 98 por 100 de su capacidad.

Área de recepción.

El área de recepción será una superficie rígida, continua, plana y horizontal.

Altura de caída.

— Si la prueba se hace con agua:

a) Sustancias líquidas a transportar cuya densidad no supere 1,2: 1,20 metros.

b) Sustancias líquidas a transportar cuya densidad supere 1,2: Una altura en metros igual a la densidad del líquido a transportar redondeada con el primer decimal superior.

— Si la prueba se hace con la sustancia líquida a transportar, o con un líquido cuya densidad sea, al menos, igual a la del líquido a transportar 1,20 metros.

Punto de impacto.

La prueba comprenderá dos tipos de caída:

Primera caída (utilizando tres bidones):

El bidón chocará con el Área de recepción diagonalmente sobre el reborde o, si no hay reborde, sobre una junta circular.

Córdoba por la que se señalan día, hora y lugar para la presentación de opositores.	PAGINA
Resolución del Tribunal de oposiciones para la provisión de Agregaduras de «Matemáticas» de institutos de Enseñanza Media por la que se convoca a los opositores aprobados a la elección de vacantes.	19091
MINISTERIO DE TRABAJO	
Real Decreto 2279/1976, de 16 de septiembre, por el que se regula con carácter transitorio el régimen de jornada y descansos en el trabajo en el mar.	19091
Corrección de erratas del Real Decreto 1923/1976, de 16 de julio, por el que se modifican determinados artículos de la Ley de Procedimiento Laboral, texto refundido, aprobado por Decreto 2381/1973, de 17 de agosto.	19097
Orden de 17 de septiembre de 1976 por la que se da nueva redacción al número 9 de la disposición transitoria primera de la Orden de 18 de enero de 1967 sobre aplicación y desarrollo de la prestación de jubilación en el Régimen General de la Seguridad Social.	19098
Resolución de la Dirección General de Trabajo por la que se homologa el Convenio Colectivo Sindical, de ámbito interprovincial, para las Financieras para la adquisición de Bienes a Plazos y su personal.	19098
Corrección de errores de la Resolución de la Dirección General de Trabajo por la que se homologa el Convenio Colectivo Sindical para el personal laboral dependiente de los Servicios y Organismos del Ministerio de Obras Públicas.	19101
Corrección de errores de la Resolución de la Dirección General de Trabajo por la que se homologa el Convenio Colectivo Sindical Nacional para la Industria Textil Lanera.	19101
MINISTERIO DE INDUSTRIA	
Orden de 26 de julio de 1976 por la que se incluye a la Empresa «José María Maldonado Nausia» en el sector de fabricación de aparatos y equipos electrónicos y de sus componentes, declarado de interés preferente por el Decreto 2593/1974.	19101
Orden de 27 de agosto de 1976 por la que se publica la relación provisional de aspirantes admitidos al concurso-oposición a ingreso en el Cuerpo de Ingenieros Industriales.	19091
Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se cancela la inscripción número 21, «Ampliación a Málaga», comprendida en la provincia de Málaga.	19102

Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se cancela la inscripción número 22, «Ampliación al subsector XII, área 1, «Alburquerque», comprendida en la provincia de Cáceres.	PAGINA
Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se publica la inscripción de propuesta de reserva provisional a favor del Estado para exploración e investigación de yacimientos minerales de fosfatos, lignito y azufre, en un área de las provincias de Albacete, Valencia, Murcia y Alicante.	19102
Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se limitan los recursos a que afecta la inscripción número 33, zona Noroeste, comprendida en las provincias de La Coruña, Lugo, Orense, Oviedo, León y Zamora.	19102
19102	

MINISTERIO DE AGRICULTURA

Resolución del Tribunal calificador del concurso-oposición restringido para proveer una plaza en la Escala de Auxiliares del Servicio Nacional de Productos Agrarios por la que se hace pública la relación de aprobados.	19093
---	-------

MINISTERIO DE COMERCIO

Orden de 21 de junio de 1976 por la que se autoriza a «Empresarios Agrupados Termocolombia», constituida por «Alstom Española, S. A.», «Astilleros Españoles, S. A.», «Stein et Roubaix Española, S. A.» y «Westinghouse, S. A.», el régimen de tráfico de perfeccionamiento activo para la importación de diversas materias primas y la exportación de transformadores y otros.	19103
Orden de 21 de junio de 1976 por la que se autoriza a la firma «Metalgráfica del Mediterráneo, S. A.», el régimen de tráfico de perfeccionamiento activo para la importación de bandas de aluminio aleado y la exportación de tiras o bandas de dicha aleación.	19104

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

Orden de 9 de julio de 1976 por la que se aprueba la modificación de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento del término municipal de Collado Mediano.	19104
--	-------

ADMINISTRACION LOCAL

Resolución del Ayuntamiento de Bilbao por la que se anuncia concurso-oposición para proveer cinco plazas de Arquitectos Técnicos.	19094
---	-------

I. Disposiciones generales

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

18764 REAL DECRETO 2279/1976, de 16 de septiembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda.

El Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, establece las bases de un nuevo sistema de inversión en viviendas, que gira sobre el nuevo concepto de la vivienda social. Los objetivos del nuevo sistema son fundamentalmente cuatro:

Primero.—Cubrir el déficit actual de viviendas sociales, en un periodo de tiempo aproximado de cuatro años.

Segundo.—Mejorar y garantizar la calidad de las viviendas. Se establece al respecto un nuevo concepto de la vivienda social, que deberá cumplir las normas de diseño, calidad y precio fijadas y controladas por la Administración.

Tercero.—Facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas de las familias con menores niveles de renta. Para ello se establece un adecuado sistema financiero, con financiación a largo plazo al comprador y apoyo del Estado, de manera que nadie tenga que detraer para adquirir una vivienda más que un porcentaje de sus ingresos, que le permita vivir decorosamente con el resto.

Cuarto.—Disminuir el nivel de desempleo, asegurando un determinado número de puestos de trabajo en la construcción en los años inmediatos.

El presente Real Decreto desarrolla las previsiones contenidas en el Decreto-ley, determinando las acciones y procedimientos que permitan alcanzar los objetivos propuestos.

El esquema de financiación normal consiste en que el sistema financiero conceda al comprador calificado, por el Instituto Nacional de la Vivienda, un crédito amortizable en quince años con una cuota de amortización constante.

El comprador pagará la vivienda calificada mediante una cuota anual creciente, distribuida mensualmente, equivalente a un préstamo amortizable, como máximo, en veinticinco años, según la calificación que le corresponda por sus ingresos familiares y circunstancias personales.

El Instituto Nacional de la Vivienda abonará con cargo a sus presupuestos las diferencias entre ambas cuotas anuales. Cuando las cuotas anuales que satisfaga el comprador excedan de la cuota anual correspondiente al crédito concedido por el sistema financiero al comprador, o bien se haya cancelado éste, será el Instituto Nacional de la Vivienda quien perciba los excedentes.

Se establece la posibilidad de una financiación excepcional, por la que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá obtener recursos del sistema financiero para la construcción directa o bien para adquirir viviendas terminadas para fines concretos, como adjudicación a familias afectadas por expropiación, daños catastróficos, viviendas ruinosas y otras actuaciones urgentes.

Se mantienen los mismos beneficios fiscales que los aplicados actualmente a las viviendas de protección oficial, y se prevé la posibilidad de subvencionar hasta el veinte por ciento de la inversión a las Entidades, sin ánimo de lucro, que construyan viviendas sociales.

Se regula el régimen de las viviendas sociales en materia de adquisición de suelo, responsabilidad del promotor, ocupación y disposición de la vivienda.

Los regímenes especiales que contiene el Decreto se refieren a la aceleración de viviendas en fase de construcción que estén paradas en zonas de alto desempleo; a la constitución de Sociedades mixtas con Entidades Locales y particulares que puedan ofrecer suelo calificado, y a grandes actuaciones mediante concurso, con el objetivo de mejorar la tecnología y productividad de la construcción de viviendas sociales, así como para aumentar la oferta de suelo.

Por último, se prevé la constitución de fondos de capitalización que permita a los adquirentes de viviendas sociales proceder a una más rápida amortización de los préstamos obtenidos para la financiación de dichas viviendas.

Esta nueva normativa para la promoción de viviendas sociales viene marcada por la transitoriedad correspondiente a cubrir el déficit de dichas viviendas y por la necesidad de dar al problema una solución general mediante la promulgación de una Ley de Asentamientos Humanos que el Gobierno se compromete a presentar en las Cortes antes de dos años.

En su virtud, a propuesta conjunta de los Ministros de Hacienda y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su sesión del día dieciséis de septiembre de mil novecientos setenta y seis,

DISPONGO:

CAPÍTULO PRIMERO

La vivienda social

Artículo uno.—Concepto de vivienda social.

Uno.—Se entenderá por vivienda social la que, destinada a residencia habitual de su adquirente, reúna, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Superficie útil mínima de:

Treinta y seis metros cuadrados para un programa de dos personas.

Cuarenta y seis metros cuadrados para un programa de tres personas.

Cincuenta y seis metros cuadrados para un programa de cuatro personas.

SeSENTA y seis metros cuadrados para un programa de cinco personas.

Setenta y seis metros cuadrados para un programa de seis personas.

Ochenta y seis metros cuadrados para un programa de siete personas.

Noventa y seis metros cuadrados para un programa de ocho personas.

En las normas técnicas se regulará la superficie útil, definiendo el alcance de la misma y las superficies para programas superiores a ocho personas.

b) Sujeción a las normas de diseño y calidad, aprobadas a tal efecto, por el Ministerio de la Vivienda.

La vivienda social habrá de contar a las distancias que determinen las normas técnicas, con el equipamiento y los servicios necesarios y, en todo caso, con Centro de Enseñanza General Básica, establecimientos mercantiles para la realización del comercio diario, guardería infantil y parada de transporte colectivo.

c) Precio de venta que no exceda del que resulte de la aplicación del módulo por vivienda, que fije el Ministerio de la Vivienda, y que será revisable en función de una fórmula polinómica. La revisión se realizará automáticamente y, al menos, una vez al año.

Dos.—El mismo régimen establecido en el presente Real Decreto para la vivienda social se aplicará a las construcciones destinadas a fines públicos o sociales que constituyan equipamiento de las viviendas sociales. A tal efecto, las normas técnicas determinarán los requisitos que han de reunir tales equipamientos.

Artículo dos.—Beneficiario.

Podrán ser beneficiarios de las viviendas sociales aquellas personas físicas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que sus ingresos netos familiares no superen la cantidad anual resultante de multiplicar el salario mínimo interprofesional por dos coma cinco.

Para las familias numerosas, el límite máximo definido en el párrafo anterior se multiplicará por uno coma veinticinco para las de primera categoría, uno coma cincuenta para las de segunda categoría, y uno coma setenta y cinco para las de categoría de honor.

b) Carecer de vivienda o bien ocupar una vivienda que no reúna las condiciones que la legislación vigente exige para conceder la cédula de habitabilidad o sea insuficiente para las necesidades de su familia.

Se entenderá cumplido el requisito de carecer de vivienda respecto de las personas que vayan a contraer matrimonio inmediato y de los que vayan a ser objeto de una expropiación forzosa en su vivienda, acreditando la futura carencia de la misma en ambos casos.

Artículo tres.—Calificación objetiva.

Uno.—La calificación objetiva de vivienda social será otorgada por el Ministerio de la Vivienda, previa comprobación de que una edificación reúne los requisitos exigidos de superficie, diseño, calidad y precio, conforme al presente Real Decreto y sus disposiciones complementarias.

Dos.—La calificación objetiva de las viviendas en fase de construcción se realizará sobre el proyecto. En este supuesto, el Ministerio de la Vivienda puede exigir a los promotores el aseguramiento de que la vivienda acabada reunirá los requisitos que motivaron el otorgamiento de la calificación.

Tres.—Excepcionalmente, la calificación objetiva podrá otorgarse sobre la vivienda acabada, aunque no hubiera sido solicitada por el promotor con carácter previo, y se otorgará cuando se cumplan los requisitos exigidos en el artículo uno y disposiciones complementarias.

Artículo cuatro.—Aseguramiento de la calificación.

Uno.—La garantía referida en el apartado dos del artículo anterior consistirá en un seguro otorgado por Entidad aseguradora, oficialmente inscrita y autorizada, a través del cual se garantiza que la vivienda acabada reunirá los requisitos exigidos para ser calificada como vivienda social.

Dos.—En caso de incumplimiento de los requisitos, objeto de cobertura, la Entidad aseguradora indemnizará de los gastos ocasionados y de las pérdidas de valor producidas por deficiencias, en los términos que se fijen por Orden ministerial conjunta de Hacienda y Vivienda.

En todo caso, el interesado podrá optar entre la resolución del contrato, siéndole reintegradas las cantidades abonadas, o el percibo de la indemnización.

Artículo cinco.—Descalificación.

Uno.—Procederá la descalificación de la vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando, otorgada la calificación objetiva en fase de construcción, la vivienda construida no cumpla alguno de los requisitos exigidos por el artículo uno de este Real Decreto.

b) La calificación objetiva otorgada una vez construida la vivienda, sólo podrá anularse por el procedimiento de revisión de los actos declarativos de derechos, sin perjuicio de la responsabilidad, en su caso, de la Entidad aseguradora.

Dos.—La descalificación supone la anulación automática de los efectos producidos por la calificación.

Artículo seis.—Calificación subjetiva.

Uno.—Los que, reuniendo los requisitos establecidos en el artículo dos, pretendan acceder a los beneficios acordados en el presente Real Decreto, habrán de solicitar el reconocimiento de su derecho del Ministerio de la Vivienda, que otorgará la correspondiente calificación. Dicha calificación, que tendrá vigencia en el periodo de un año a partir de su concesión, será otorgada con los límites fijados por las órdenes de calificación a que se refiere el artículo siguiente y conforme a las disponibilidades presupuestarias del Instituto Nacional de la Vivienda.

Dos.—El otorgamiento de la calificación subjetiva implica el derecho al disfrute de los beneficios establecidos en el capítulo III de este Real Decreto y a la ayuda económica por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

Tres.—El beneficiario de vivienda social que utilice para la financiación de la misma recursos propios, tendrá derecho a los beneficios fiscales establecidos en el presente Real Decreto.

Artículo siete.—Ordenes de calificación.

Uno.—Por el Ministerio de la Vivienda se establecerán anualmente, para orientar la oferta de viviendas sociales, límites por provincias al número de viviendas que pueden acogerse al sistema de financiación establecido en el presente Real Decreto.

Dos.—En casos especiales, y con el fin de obtener un desarrollo territorial equilibrado, podrán establecerse los límites por comarca e incluso por términos municipales.

CAPÍTULO II

Financiación de las viviendas sociales

Artículo ocho.—Formas de financiación.

Uno.—La financiación de la construcción de viviendas sociales podrá realizarse por cualquiera de las modalidades establecidas en el Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio.

Dos.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá aplicar una parte de sus ingresos presupuestarios a la amortización y pago de intereses de los préstamos que la Banca oficial, Banca privada y Cajas de Ahorros otorguen, previa conformidad del Ministerio de Hacienda, al propio Instituto con destino a la construcción de viviendas, o bien a la amortización y pago de intereses de los préstamos que las mismas Agencias financieras otorguen directamente a los adquirentes de estas viviendas.

Tres.—En el presupuesto del Instituto Nacional de la Vivienda anualmente, previa la conformidad del Ministerio de Hacienda, se consignarán las cantidades destinadas a la amortización y pago de intereses de las operaciones de crédito propias o ajenas que hayan de concertarse en el ejercicio para financiar la construcción de viviendas sociales.

Artículo nueve.—Cédulas del Banco Hipotecario.

Uno.—El Banco Hipotecario podrá emitir cédulas para la financiación de las viviendas sociales en las condiciones establecidas por el Ministerio de Hacienda y dentro de los límites fijados en este Real Decreto.

Dos.—Dichas cédulas serán computables en el coeficiente de fondos públicos de las Cajas de Ahorro.

Tres.—La emisión de las cédulas no estará sujeta a los límites establecidos en el número diez del artículo veintinueve del Código de Comercio ni en el capítulo séptimo de la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

Cuatro.—El capital e intereses de estas cédulas gozarán de las garantías previstas en los artículos treinta y siguientes de la Ley de creación del Banco, de dos de diciembre de mil ochocientos setenta, y sus portadores no podrán ejercer otra acción para recuperar los capitales e intereses exigibles que aquella de que pueden hacer uso directamente contra el Banco emisor.

Cinco.—Por el Banco Hipotecario podrán concederse, para financiar viviendas sociales y con cargo a las líneas ordinarias del crédito oficial, autorizaciones de créditos con el límite mínimo de siete mil quinientos millones de pesetas en mil novecientos setenta y ocho y de siete mil quinientos millones de pesetas en mil novecientos setenta y nueve.

Artículo diez.—Coeficiente de inversión.

Uno.—Serán computables en el coeficiente de inversión en efectos especiales, establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley trece/mil novecientos setenta y uno, de diecinueve de junio, los créditos que la Banca privada conceda a los adquirentes de viviendas sociales y al Instituto Nacional de la Vivienda, que se ajusten a las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Dos.—Igualmente tendrán la consideración de préstamos de regulación especial los que, con igual finalidad que la señalada en el párrafo anterior, concedieren las Cajas de Ahorro.

SECCION PRIMERA

Préstamos de las Entidades de crédito

Artículo once.—Préstamo al adquirente.

Uno.—Las Entidades de crédito pueden concertar directamente con los beneficiarios de viviendas sociales préstamos para la adquisición de las mismas.

Dos.—Dichos préstamos podrán concederse y formalizarse cuando el beneficiario presente ante la Entidad de crédito correspondiente el certificado de la calificación subjetiva, concedida por el Ministerio de la Vivienda, el de la calificación objetiva de la vivienda que adquiriera, facilitado por el promotor y el contrato de compraventa de la vivienda o una promesa de venta por parte del promotor.

Tres.—En el certificado de la calificación subjetiva, y a los efectos del préstamo regulado en este artículo, el Instituto Nacional de la Vivienda expresará las cantidades anuales con que, con cargo a su presupuesto, apoya al prestatario.

Artículo doce.—Formalización del préstamo.

Uno.—La formalización del préstamo, a que se refiere el artículo anterior, se realizará en una póliza de crédito que en todo caso contendrá las siguientes especificaciones:

- a) Concesión del préstamo al adquirente de la vivienda social con destino al pago del precio de la venta.
- b) Obligación del prestatario de garantizar la devolución del principal y el pago de los intereses con hipoteca sobre la vivienda.
- c) Autorización de disposición del importe del préstamo a favor del vendedor, cuando entregue la vivienda al comprador.
- d) Compromiso del Instituto Nacional de la Vivienda de abonar al Banco parte de la amortización y pago de intereses del préstamo por cuenta y a favor del prestatario.
- e) Condiciones financieras de la operación.

Dos.—El certificado de la calificación subjetiva se incorporará a la póliza, expresando, en todo caso, las cantidades que en cada período ha de devolver el adquirente al Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo trece.—Aportación del Instituto Nacional de la Vivienda.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda apoyará los créditos concedidos a los adquirentes de viviendas sociales por Entidades de crédito, aportando durante la vigencia de los préstamos correspondientes las diferencias entre los pagos por amortización e interés de dichos créditos y los que abonará el comprador, que serán los consignados en la certificación de la calificación subjetiva.

Los pagos del comprador serán crecientes y equivalentes a la amortización e intereses de dichos créditos, supuestos plazos de amortización máximo de veinticinco años.

Las cantidades que abone el comprador, que rebasen la carga financiera de los créditos concedidos por las Entidades de crédito, serán abonadas al Instituto Nacional de la Vivienda en concepto de devolución de las aportaciones efectuadas por dicho Instituto.

Dos.—El adquirente de la vivienda social suscribirá la calificación subjetiva comprometiéndose a devolver al Instituto Nacional de la Vivienda las cantidades aportadas en los términos establecidos en dicha calificación.

Tres.—La gestión correspondiente a la devolución de las cantidades aportadas por el Instituto Nacional de la Vivienda se realizará por la Entidad de crédito que suscribió el préstamo con el adquirente de la vivienda, el cual ingresará en la citada Entidad a favor del Instituto las cantidades correspondientes.

Cuatro.—El Instituto Nacional de la Vivienda realizará liquidaciones semestrales con las Entidades de crédito para hacer efectivo ante las mismas el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Artículo catorce.—Efectividad del préstamo.

Uno.—El contrato de préstamo no tendrá efectividad hasta que la vivienda social sea entregada a su adquirente, que a partir de ese momento vendrá obligado a la amortización del crédito y al correspondiente pago de intereses.

Dos.—En consecuencia, el importe del préstamo no podrá ser hecho efectivo por el prestatario sino en el momento de la entrega de la vivienda. Al ser entregada la vivienda, su adquirente autorizará el retiro del importe del préstamo de la Entidad de crédito correspondiente por parte del vendedor de la vivienda.

Artículo quince.—Formalización de la compraventa.

Uno.—La escritura pública de compraventa se suscribirá entre el promotor y el beneficiario a la entrega de la vivienda.

Dos.—La escritura pública de compraventa contendrá en todo caso las siguientes cláusulas básicas:

- a) Venta de la vivienda, libre de toda carga, establecida a favor del promotor.
- b) Precio de venta ajustado a los límites que resulten de la aplicación de los módulos en el artículo uno.
- c) Hipoteca de la vivienda en favor del Instituto Nacional de la Vivienda y de la Entidad de crédito prestadora, simultánea para ambos acreedores, durante la vigencia del préstamo de la Entidad financiera, y constituida sólo a favor del Instituto Nacional de la Vivienda cuando esté amortizado el referido préstamo.

Tres.—Al suscribir la escritura, el adquirente de la vivienda social hará entrega, si no lo hubiese hecho antes, de la póliza de crédito al vendedor, autorizando su cobro en la Entidad de crédito correspondiente.

Si dichas pólizas hubieren sido entregadas al promotor con anterioridad, éste podrá exhibirlas y depositarlas en una Entidad de crédito para utilidad de su propia financiación.

SECCION SEGUNDA

Actuación directa del Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo dieciséis.—Actuación directa del Instituto Nacional de la Vivienda.

Excepcionalmente, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir y construir directamente viviendas sociales con cargo a su presupuesto, pudiendo, al efecto, concertar, previa autorización del Ministerio de Hacienda, operaciones de crédito con la Banca oficial, Banca privada y Cajas de Ahorro, conforme autoriza el artículo dos, uno, del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio.

Artículo diecisiete.—Adquisición de viviendas.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, cuyas condiciones permitan su calificación como viviendas sociales, a tenor de lo dispuesto en el artículo primero de este Real Decreto.

Dos.—El Ministerio de la Vivienda determinará en cada supuesto el fin para el que se adquieren las viviendas y procederá, en consecuencia, a la designación de sus adquirentes, siempre que reúnan la condición de beneficiario, conforme a las normas contenidas en el presente Real Decreto.

Tres.—Cuando el Instituto Nacional de la Vivienda adquiera viviendas conforme a lo establecido en este artículo, podrá obligar al vendedor de las mismas a invertir la parte del producto de la venta que se establezca en la edificación de otras viviendas sociales. A tal fin, una parte del importe de la venta se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda en la etapa de construcción de las nuevas viviendas.

Artículo dieciocho.—Venta de las viviendas.

Uno.—Las viviendas adquiridas o construidas por el Instituto Nacional de la Vivienda serán vendidas por éste a beneficiarios que hayan obtenido la calificación subjetiva correspondiente.

Dos.—Las viviendas serán adquiridas por los beneficiarios, que abonarán la parte del precio que se aplase en las condiciones que establezca el Ministerio de la Vivienda.

CAPITULO III

Beneficios fiscales y económicos

Artículo diecinueve.—Concesión de beneficios fiscales.

Las exenciones y bonificaciones tributarias se concederán, de acuerdo con las disposiciones reguladoras de los respectivos tributos, a los promotores y adquirentes de las viviendas que con arreglo a las normas de este Real Decreto se califiquen como sociales. La referencia, en este supuesto, a las viviendas sociales comprende la propia vivienda y los equiparamientos definidos en el artículo uno de este Real Decreto.

Artículo veinte.—Beneficios fiscales.

Las viviendas sociales gozarán de los beneficios fiscales que la legislación actual reconoce a las viviendas de protección oficial del grupo segundo.

Igualmente lo son de aplicación los beneficios fiscales establecidos en el artículo segundo, dos, y artículo quinto del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio.

Artículo veintiuno.—Reconocimiento de los beneficios fiscales.

El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias a que se refieren los artículos anteriores se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, sobre la base de las calificaciones objetiva y subjetiva concedidas por el Ministerio de la Vivienda.

Artículo veintidós.—Subvenciones.

Uno.—Excepcionalmente, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder, con cargo a sus presupuestos, subvenciones a fondo perdido para la promoción de viviendas sociales, con preferencia a favor de Corporaciones Públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Cooperativas fiscalmente protegidas.

Dos.—La cuantía concreta de cada subvención se determinará por el Ministerio de la Vivienda para cada proyecto, en atención a su trascendencia social y al carácter del promotor, sin que en ningún caso pueda exceder del veinte por ciento del precio de la vivienda.

Tres.—La subvención se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda, una vez otorgadas las calificaciones objetiva y subjetiva.

CAPITULO IV

Régimen de las viviendas sociales

Artículo veintitrés.—Adquisición de suelo.

Uno.—Los promotores de viviendas sociales tendrán para la adquisición de suelo, tanto a título de expropiación forzosa como de adquisición directa del Instituto Nacional de la Vivienda, los mismos beneficios que la legislación vigente de viviendas de protección oficial concede a los promotores de viviendas del grupo segundo.

Dos.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para cumplir el programa de viviendas sociales y cuando las circunstancias lo requieran, ceder, a título oneroso, suelo de su propiedad para la construcción de las citadas viviendas.

En tal supuesto se impondrá al constructor, además de la obligación de urbanizar en su caso, un precio fijo de repercusión, incluido el coste material de la urbanización, un plazo determinado para la entrega de las viviendas y una relación de los adjudicatarios de las mismas.

Artículo veinticuatro.—Responsabilidad del promotor.

Uno.—Los promotores están obligados a responsabilizarse en el contrato del buen funcionamiento de las instalaciones propias de la vivienda y comunes del edificio, pudiendo el Ministerio de la Vivienda exigir a los promotores la cobertura, mediante seguro, del riesgo mencionado.

Dos.—El Ministerio de la Vivienda podrá sancionar, a las Empresas que hubiesen construido viviendas que no mantengan la integridad y buen funcionamiento de sus elementos constructivos y servicios, con la inhabilitación para acogerse en el futuro a los beneficios de este Real Decreto, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan, conforme a la legislación de viviendas de protección oficial.

Tres.—En particular, el incumplimiento de las condiciones mínimas señaladas en el artículo uno de este Real Decreto, por parte de un promotor de viviendas sociales, producirá la inhabilitación para el promotor de acogerse a los beneficios del presente Real Decreto en el futuro y la pérdida de los beneficios fiscales disfrutados.

Cuatro.—En el supuesto contemplado en el artículo veintidós, la inhabilitación producirá, igualmente, la obligación de devolver las subvenciones percibidas.

Artículo veinticinco.—Ocupación de la vivienda.

Uno.—Los beneficiarios de una vivienda social vendrán obligados a ocuparla personalmente en el plazo máximo de tres meses, a partir de la entrega de la vivienda.

Excepcionalmente, ese plazo podrá quedar en suspenso respecto de beneficiarios emigrantes y en los supuestos previstos en el Decreto de treinta y uno de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho.

Dos.—La falta de ocupación personal de la vivienda por el beneficiario inhabilita a éste y a su cónyuge para obtener una nueva calificación subjetiva, al amparo de lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Tres.—Queda expresamente prohibido el arriendo, subarriendo y todas las figuras que impliquen cesión de uso de la vivienda social por parte de su beneficiario.

Artículo veintiséis.—Disposición de la vivienda.

Uno.—Los titulares de una vivienda social, que no se ajuste a su programa familiar, podrán ofrecerla en venta, en cualquier momento, al Instituto Nacional de la Vivienda, o a través del mismo, ya sea adquiriendo al tiempo otra vivienda social ajustada a sus necesidades actuales, o no.

El Instituto adquirirá la vivienda, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias, en el precio por el que su titular adquirió la vivienda, actualizado conforme a las normas técnicas dictadas por el Ministerio de la Vivienda.

Dos.—Las viviendas sociales no pueden ser transmitidas entre vivos hasta transcurridos cinco años, al menos, desde su fecha de ocupación.

Para transmitir libremente una vivienda social es necesario obtener previamente la descalificación de la misma y proceder a la amortización total de los créditos obtenidos para su adquisición y al abono de las cuotas tributarias de los cinco últimos ejercicios de los impuestos periódicos como si se hubiera devengado el tributo.

Tres.—En todo caso, el Instituto Nacional de la Vivienda puede ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda enajenada, en los términos previstos en la legislación vigente.

CAPITULO V

Regímenes especiales

Artículo veintisiete.—Financiación de la construcción.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda, para acelerar obras en marcha en provincias con desempleo, podrá financiar viviendas en fase de construcción realizada por terceros, cuando sus condiciones permitan su calificación como viviendas sociales, a tenor de lo dispuesto en el artículo uno de este Real Decreto, y estén sometidas al régimen establecido en el mismo.

Dos.—La financiación se realizará por entrega de anticipos reintegrables, en las condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio de la Vivienda.

Tres.—Las cantidades financiadas por el Instituto Nacional de la Vivienda tienen que ser reinvertidas por el promotor que se benefició de las mismas en la construcción de nuevas viviendas sociales, en los términos y plazos que se determinen por el Ministerio de la Vivienda.

Artículo veintiocho.—Sociedades mixtas.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Gobierno, podrá constituir y formar parte de Asociaciones y Sociedades mixtas con las Corporaciones Locales, otros Entes públicos o la iniciativa privada, con o sin ánimo de lucro, para ejecutar programas de viviendas sociales y, en concreto, para la consecución de todos o alguno de los siguientes fines:

a) Planeamiento, urbanización, parcelación, construcción, adquisiciones y cesiones de terrenos e inmuebles, bajo cualquier forma y procedimiento, a fin de construir sobre ellos viviendas sociales.

b) Promoción y construcción de viviendas sociales.

c) Adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos con el mismo fin, adecuando dicha construcción a las exigencias y características de cada región o zona singular del territorio nacional.

d) Construcción de viviendas sociales para trabajadores de centros de Empresas no ubicadas en núcleos urbanos.

e) Realización de un programa de viviendas sociales necesario por razones de desarrollo regional.

Dos.—La aportación del Instituto Nacional de la Vivienda a las Sociedades o Asociaciones de que queda hecha mención, podrá efectuarse en terrenos o en recursos monetarios con cargo a sus créditos presupuestarios.

Tres.—Las Sociedades mixtas a que se refiere este artículo pueden ser beneficiarias de la expropiación forzosa del suelo necesario para la construcción de las viviendas.

Cuatro.—Cuando la Sociedad vaya a constituirse con la iniciativa privada, se efectuará en todo caso una licitación previa para seleccionar a quien ofrezca mejores condiciones para integrar el capital de la Sociedad, aplicándose en este supuesto las previsiones contenidas en el artículo siguiente.

Cinco.—La colaboración del Instituto Nacional de la Vivienda con las Corporaciones Locales para los fines de este artículo puede instrumentarse a través de cualquiera de las fórmulas establecidas en la Ley de Régimen Local.

Seis.—En ningún caso las Sociedades y Asociaciones a que este artículo se refiere pueden vender las viviendas construidas a precios inferiores a los costes.

Siete.—El control de las Sociedades se realizará, a tal efecto, por los sistemas previstos en la legislación general presupuestaria.

Artículo veintinueve.—Concursos de construcción.

Uno.—El Ministerio de la Vivienda podrá convocar concursos públicos para la promoción y construcción de viviendas sociales. Tales concursos tendrán por objeto programas a ejecutar en un tiempo máximo de cuatro años y sobre un mínimo de diez mil viviendas.

Dos.—El concurso puede comprender:

a) La adquisición del suelo, de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación del suelo.

b) La urbanización del suelo.

c) La promoción de las viviendas y sus equipamientos.

d) La construcción de las mismas, con sus especificaciones de diseño y calidad.

e) Las condiciones de financiación para el adquirente, iguales o más beneficiosas que las establecidas en el presente Real Decreto.

f) El precio de la vivienda.

Tres.—El adjudicatario del concurso viene obligado al cumplimiento del programa establecido, en el que, en todo caso, se incluyen:

a) Condiciones de diseño y calidad mínimas.

b) Precios determinados.

c) Plazos de realización de obras de urbanización y de entrega de las viviendas.

Cuatro.—Aquellas Empresas que hubieren realizado a satisfacción de la Administración un programa de viviendas por el sistema establecido en este artículo, podrán obtener el título de promotor-constructor homologado. Dicho título les dará preferencia para la adjudicación directa de otros concursos similares convocados por el Ministerio de la Vivienda o sus Organismos autónomos, para construcción en los polígonos de los mismos, incluidas las actuaciones urbanísticas urgentes.

La adjudicación directa se realizará, en todo caso, en las mismas condiciones económicas en que el promotor-constructor homologado hubiere realizado el programa anterior. No se admitirá otra modificación en dichas condiciones, sino la derivada de las revisiones de precios.

Artículo treinta.—Fondos de capitalización.

Uno.—Los adquirentes de viviendas sociales, que quisieran proceder a una más rápida amortización de los préstamos obtenidos para la adquisición de las viviendas, podrán constituir fondos de capitalización.

Dichos fondos constituidos en las Cajas de Ahorro y en la Banca privada se integrarán por las aportaciones periódicas de los adquirentes y producirán un interés mínimo del nueve por ciento.

Dos.—El plazo de duración de los fondos no podrá ser inferior a tres años.

Tres.—Con cargo al fondo se realizará toda o parte de la amortización de los préstamos, a partir de una fecha determinada en el contrato de constitución del fondo.

Cuatro.—La cuantía de las impositiciones y el plazo podrán ser modificados por acuerdo de las partes. La retirada total o parcial de las impositiciones efectuadas por su titular supone la cancelación del fondo y su conversión en cuenta corriente a la vista. En el momento de la cancelación se liquidará el fondo, abonando los intereses propios de una imposición a plazo por el tiempo en que no se hubiese dispuesto de los fondos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—En las materias no reguladas en el presente Real Decreto, se aplicarán las normas establecidas en la legislación reguladora de las viviendas de protección oficial, texto refundido de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres y Reglamento para su aplicación de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho, aplicables a las viviendas del grupo segundo.

Segunda.—Las viviendas del grupo primero se seguirán rigiendo por el texto refundido y Reglamento citados en la disposición anterior.

Tercera.—Se autoriza al Banco Hipotecario a emitir, de las cédulas referidas en el artículo nueve, siete mil quinientos

millones de pesetas en mil novecientos setenta y ocho y siete mil quinientos millones de pesetas en mil novecientos setenta y nueve.

Cuarta.—Por los Ministerios de Hacienda y Vivienda, en el marco de su respectiva competencia, se dictarán las disposiciones que requiera la aplicación del presente Real Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Los expedientes de construcción de viviendas, cuya tramitación se haya iniciado al amparo del régimen de viviendas de protección oficial, se registrarán por aquella legislación, salvo que, a petición del interesado y habida cuenta de las características de las viviendas a que el expediente se refiera y de sus destinatarios, el Ministerio de la Vivienda acuerde la aplicación a las mismas del régimen derivado del presente Real Decreto.

Igualmente podrán acogerse al presente Real Decreto los promotores de viviendas libres que, habiendo iniciado su construcción antes de la entrada en vigor del mismo, solicitan, acreditando aquel extremo, su calificación como sociales, por entender que las viviendas proyectadas o construidas reúnen los requisitos del artículo primero.

Segunda.—Los titulares de viviendas del grupo segundo, adquiridas conforme a la legislación anterior, podrán acogerse a la facultad conferida por el artículo veintiséis, uno, de este Real Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—Desde la entrada en vigor del presente Real Decreto hasta el uno de octubre de mil novecientos setenta y siete sólo podrán concederse por el Ministerio de la Vivienda las órdenes de calificación a que se refiere el artículo siete de este Real Decreto para un total de hasta ciento cincuenta mil viviendas. Antes del uno de octubre de cada año se elevará por el Ministro de la Vivienda a la consideración del Consejo de Ministros la cifra total de órdenes de calificación que procede otorgar en cada ejercicio, sin que el programa de construcción conjunto que se realice, conforme a lo dispuesto en el presente Real Decreto, pueda superar la construcción de cuatrocientas cincuenta mil viviendas, ni tenga vigencia una vez que entre en vigor la Ley de Asentamientos Humanos.

Segunda.—Los Patronatos de las Fuerzas Armadas, como consecuencia de su función logística, podrán promocionar viviendas sociales para su cesión en arrendamiento al personal acogido a su acción protectora, conforme a sus propias normas orgánicas. En estos supuestos, los referidos Patronatos, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo veintidós, podrán acogerse a las condiciones de financiación del presente Real Decreto, teniendo a tal efecto la condición de beneficiarios.

Dado en Madrid a dieciséis de septiembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro de la Presidencia del Gobierno.
ALPONSO OSORIO GARCIA

MINISTERIO DE JUSTICIA

18765 ORDEN de 23 de septiembre de 1976 por la que se aclara y modifica el artículo 1.º de la Orden de 5 de abril de 1973, sobre días inhábiles para la práctica de protestos.

Ilustrísimo señor:

El Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio, sobre fiestas civiles, tras de atribuir al día 24 de junio la consideración de Fiesta Nacional a todos los efectos, salvo los de carácter laboral, ratificó como fiestas nacionales, también a todos los efectos, los días 12 de julio y 12 de octubre, y sólo a los laborales, el día 1.º de mayo, derogando las restantes disposiciones sobre fiestas civiles que se opusieron a lo dispuesto en el propio Real Decreto.

Por todo ello, y con el fin de esclarecer la incidencia que el citado Real Decreto ha tenido respecto de la Orden ministerial de 5 de abril de 1973, en la que se señalan los días in-

hábiles para la práctica de protestos, se hace conveniente modificar el artículo 1.º de dicha Orden.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

El artículo 1.º de la Orden ministerial de 5 de abril de 1973 queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 1.º Para la práctica de protestos son días inhábiles:

1.º Todos los domingos del año, las fiestas de Navidad, Circuncisión, Epifanía, Ascensión, Corpus Christi, Inmaculada Concepción, Asunción de la Santísima Virgen, San José, los Santos Apóstoles Pedro y Pablo, Santiago y la fiesta de Todos los Santos (artículo 1.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957); Jueves y Viernes Santo (párrafo 2.º del artículo 1.º del mismo Decreto y Orden de 28 de marzo de 1958); Sábado Santo y Lunes de Pascua de Resurrección (Ordenes ministeriales de 22 de marzo de 1971 y 27 de septiembre de 1972); 1 de mayo (artículo 4.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957 y artículo 2.º del Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio); 18 de julio (artículo 3.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957 y artículo 2.º del Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio), y 12 de octubre (Decreto de 10 de enero de 1958 y artículo 2.º del Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio).

2.º Los días en que se celebre una festividad religiosa local que, por disposición de la autoridad eclesiástica, sea de precepto, pero solamente dentro de los límites de la diócesis o territorio respectivo (artículo 2.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957).

3.º Los días comprendidos en el Calendario de Fiestas Tradicionales, aprobado por el Gobierno a propuesta del Ministerio de Trabajo, en las localidades determinadas en el mismo.

Lo que ligo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 23 de septiembre de 1976.

LAVILLA ALSINA

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

MINISTERIO DE HACIENDA

18766 CORRECCION de erratas del Real Decreto 1814/1976, de 4 de junio, por el que se modifica el Reglamento del Seguro Obligatorio de Viajeros de 6 de marzo de 1969.

Padecidos errores en la inserción del citado Real Decreto, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 182, de fecha 30 de julio de 1976, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

En la página 14729, línea 6 de la primera columna, donde dice: «... y en consecuencia ...»; debe decir: «... y es consecuencia ...».

En la página 14730, líneas 12 y 15 de la primera columna, donde dice: «... nerviosos ...»; debe decir: «... nervios ...».

18767 ORDEN de 22 de septiembre de 1976 por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros sobre concesión de facilidades crediticias en favor de los españoles que trasladan su residencia de Sahara al territorio nacional.

Excelentísimos señores:

De conformidad con lo establecido en el apartado c) del artículo 37 de la Ley 13/1971, de 19 de junio,

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la publicación del siguiente acuerdo, aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de agosto de 1976:

«A efectos de aplicación de lo previsto en el apartado c) del Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de febrero de 1976 sobre concesión de facilidades crediticias en favor de los españoles que trasladan su residencia de Sahara al territorio nacional, la Entidad Oficial de Crédito respectiva podrá aceptar el documento justificativo de haber hecho efectivo el Arbitrio Municipal correspondiente o la presentación del rol de la embarcación u otro documento similar, cuando se trate de pescadores,

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

26183

REAL DECRETO 2980/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

El Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, sobre inversión en vivienda, establece la categoría de vivienda social que sustituye a las definidas en la Ley de Viviendas de Protección Oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres y disposiciones complementarias, como viviendas del grupo segundo, incluidas las de construcción directa.

Las características técnicas y económicas de la nueva categoría de vivienda social, su régimen de financiación y los condicionamientos subjetivos de sus destinatarios se dispuso que se regularían por Decreto.

Por último, la disposición final primera del Real Decreto-ley establece que el Gobierno, en el plazo de tres meses a partir de su entrada en vigor, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo dictamen del Consejo de Estado, aprobará un texto refundido de la Legislación de Viviendas que sustituya al de viviendas de protección oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres, y que estará vigente hasta la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos que el Gobierno deberá presentar a las Cortes en el plazo de dos años que determina la citada disposición final.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su sesión del día doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis,

DISPONGO:

Artículo único.—En cumplimiento de la disposición final primera del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

TEXTO REFUNDIDO

Artículo uno.—Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas que en la misma se regulan.

Artículo dos.—Se entenderán por viviendas de protección oficial las que dentro de los Planes Generales de Vivienda y Programas de actuación se construyan con arreglo a las condiciones que se señalen en las normas de desarrollo de esta Ley. Su uso, conservación y aprovechamiento se regirán durante cincuenta años por esta legislación.

La protección de la Ley alcanzará a los locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización.

Cuando en el texto de esta Ley se haga referencia a viviendas de protección oficial, se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el párrafo anterior.

Los promotores de viviendas acogidas a esta Ley, que no hubieren previsto en sus proyectos la construcción de las edificaciones y servicios complementarios establecidos en los Planes Generales de Vivienda, vendrán obligados a reservar los terrenos precisos para aquel fin.

Podrán ser objeto de la protección a que se refiere esta Ley, los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

Artículo tres.—Las viviendas de protección oficial se clasificarán en dos grupos:

Primer grupo: Aquellas para cuya financiación no se conceda subvención, primas, auxilios o anticipos por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Segundo grupo o viviendas sociales: Las que sean calificadas como tales por el Ministerio de la Vivienda si cumplen las características, técnicas y económicas y los condicionamientos subjetivos que se fijan reglamentariamente, y reciban los beneficios que esta Ley establece.

El Gobierno, por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda y a iniciativa, en su caso, de los Departamentos competentes, podrá conceder el mismo régimen que se establece para las viviendas sociales, a las construcciones destinadas

a fines públicos o sociales que hayan de preverse con arreglo a la Ley del Suelo y estén enclavadas en los grupos de viviendas social o afectadas a su utilización por sus beneficiarios.

Artículo cuatro.—Uno. El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará la calificación de vivienda de protección oficial a los proyectos que reúnan las condiciones objetivas exigibles y cuya realización y protección estime de interés. En este acto administrativo se determinará el número y grupo de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización que comprendan; el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y el plazo de iniciación y terminación de las obras.

Dos. La calificación de viviendas del grupo I habrá de hacerse provisionalmente sobre proyecto. En ningún caso se otorgará la calificación de vivienda del grupo I a proyectos de edificios y obras ya iniciadas. Excepcionalmente podrá otorgarse a los edificios oficiales y religiosos y del Movimiento que reglamentariamente se determinen, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda aprecie la existencia de razones que lo aconsejen.

Terminada la construcción de las obras de cada proyecto o de alguna fase del mismo, cuando así se autorizare, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente inspección, otorgará la calificación definitiva de vivienda de protección oficial del grupo I, si las obras se hubieren ajustado al proyecto calificado provisionalmente o modificaciones en él introducidas previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda.

Tres. La calificación objetiva de vivienda social, será otorgada previa comprobación de que una edificación reúna los requisitos de diseño, calidad y precio fijados para tales viviendas. Además los beneficiarios de estas viviendas deben reunir los condicionamientos subjetivos que se establezcan y que sirvan de base para conceder la calificación subjetiva correspondiente.

Cuatro. La condición de viviendas de protección oficial se extinguirá:

a) Por término del plazo de cincuenta años establecido en el artículo segundo.

b) Por descalificación. Reglamentariamente se determinarán los casos, límites, condiciones y efectos de la misma.

Artículo cinco.—Incumbe al Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de otras competencias sobre la materia, con sujeción a las directivas generales del Gobierno, y en inmediata dependencia del Ministerio del ramo, la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de «Viviendas de Protección Oficial» y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas. En especial será misión del Instituto:

a) Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.

b) Orientar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.

c) Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva, con la colaboración en su caso, de los Organismos oficiales interesados.

d) Proteger la edificación de viviendas, locales de negocio, servicios y edificaciones complementarias, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en esta Ley y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.

e) Adquirir y constituir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de viviendas de protección oficial de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Decreto de nueve de abril de mil novecientos setenta y seis. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

La adquisición, urbanización y parcelación podrá encargarse a cualquiera de los Organismos urbanísticos dependientes del Ministerio.

f) Apoyar financieramente la obtención de viviendas sociales por los calificados como beneficiarios de las mismas.

g) Constituir y formar parte de Asociaciones y Sociedades mixtas y Consorcios que ejecuten en colaboración con las Corporaciones Locales y otros Entes públicos o la iniciativa privada, programa de construcción de viviendas sociales.

h) Adquirir viviendas edificadas por terceros o financiar su construcción siempre que reúnan las características objetivas exigidas para las viviendas sociales. La aplicación de los fondos presupuestarios correspondientes será regulada mediante

Decreto, a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda.

Artículo seis.—Uno. El Ministerio del ramo elevará al Gobierno, para su aprobación, los Planes Generales de Vivienda, que abarcarán, entre otros, los extremos siguientes:

Primero.—Necesidades de viviendas y su distribución en grupos referidos al período que abarque el Plan.

Segundo.—Locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarios en las agrupaciones de viviendas que comprenda el Plan.

Tercero.—Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.

Cuarto.—Programación según las especies de promoción y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.

Quinto.—Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del Plan.

Dentro de cada Plan, y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, la Dirección General de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo.

Dos. El Ministerio de la Vivienda podrá asimismo convocar concursos públicos para la promoción y construcción de viviendas señalando los porcentajes que correspondan a cada uno de los grupos de las de protección oficial.

Artículo siete.—Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial:

a) Los particulares que individualmente o agrupados construyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.

b) Las Sociedades inmobiliarias y Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

c) Las Corporaciones Locales, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.

d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino a su personal de su plantilla, sea administrativo, técnico o de servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que no formen parte de su plantilla y que hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.

e) La Organización Sindical, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

f) La Administración del Estado, los Organismos oficiales y del Movimiento por sí mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados y obreros, ya se hallen en situación activa, reserva, retirados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.

g) El Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario.

h) El Instituto Social de la Marina.

i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.

k) Las Cooperativas de vivienda con destino exclusivo a sus asociados, y las Mutualidades y Montepíos libres.

l) Las Entidades Benéficas de Construcción.

m) Las Cajas de Ahorro.

n) Las Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar alojamiento a su personal y las que aun sin estar obligadas las construyen.

o) La Diócesis y Parroquias para los Sacerdotes y Auxiliares adscritos a su servicio.

p) Las Asociaciones y Sociedades mixtas y Consorcios que a tal fin se constituyan en colaboración con las Corporaciones Locales, otros Entes públicos o la iniciativa privada y que tengan por finalidad programas de construcción de viviendas sociales, a petición de los particulares o de los Entes públicos referidos teniendo en cuenta circunstancias de desarrollo regional o necesidad social.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Artículo ocho.—Excepcionalmente y cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el artículo siete, el Instituto Nacional de la Vivienda previa aprobación del Ministro del Departamento, podrá encargarse a cualquiera de las Entidades oficiales relacionadas en dicho artículo, la construcción de viviendas de protección oficial en la localidad que se estime preciso o bien llevar a cabo directamente la construcción de dichas viviendas, de acuerdo con las normas aplicables a la contratación de Organismos autónomos.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en estos casos a los promotores designados, una financiación especial por la totalidad del presupuesto.

Artículo nueve.—El Estado podrá conceder a través del Instituto Nacional de la Vivienda los siguientes beneficios:

a) Exenciones y bonificaciones tributarias.

b) Préstamos con interés.

c) Cantidades para complementar la amortización y pago de intereses de los préstamos que las Entidades oficiales de crédito, Banca privada o Cajas de Ahorro otorguen a los adquirentes de viviendas sociales o para financiar su construcción.

d) Subvenciones y primas a fondo perdido.

e) Derecho a la expropiación forzosa de terrenos.

Artículo diez.—La calificación de las viviendas de protección oficial que otorgue el Instituto Nacional de la Vivienda determinará el número, extensión y condiciones de los beneficios que se concedan en cada caso.

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará preferentemente esta calificación a las solicitudes de construcciones que se acomoden a los programas de actuación y a las modalidades de financiación que la política general aconseje en cada período.

Artículo once.—Uno. Gozarán de exención total del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones inter vivos los actos y contratos siguientes:

Primero.—Los contratos de promesa de venta, adquisición por título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los del derecho de superficie y de elevación de edificios que se otorguen con la finalidad de construir viviendas de protección oficial. La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurrieren tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se obtenga la calificación provisional u definitiva.

Segundo.—La primera transmisión, cuando tenga lugar por actos inter vivos del dominio de las viviendas de protección oficial, ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente de viviendas o locales, así como la de los servicios de urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a la calificación definitiva de las viviendas del grupo I o a la terminación de las viviendas sociales. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dichos momentos deberá sujetarse para gozar de la exención, a los requisitos establecidos en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial. Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorguen el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la terminación de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieren.

Tercero.—Las donaciones a favor de Entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de viviendas de protección oficial, así como para su adquisición al objeto de cederlas en régimen de arrendamiento.

Cuarto.—La constitución, modificación, ampliación, división, prórroga expresa o cancelación de hipotecas establecidas en garantía de anticipos sin interés otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda en concepto de auxilio directo para la construcción de viviendas de protección oficial; la constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado en la compraventa de viviendas acogidas a dicha pro-

tección y las que han de constituir, los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo veintisiete de esta Ley.

Quinto.—Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de viviendas del grupo I o después de obtener la calificación objetiva de viviendas sociales, cualquiera que fuese la fecha de su concesión y antes de la terminación de las viviendas, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

Sexto.—La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de viviendas de protección oficial.

Séptimo.—Los préstamos, anticipos, subvenciones y primas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, prórroga, amortización y extinción.

Octavo.—La constitución, ampliación de capital y fusión de las Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de viviendas de protección oficial.

Las exenciones a que se refieren los números primero, segundo, cuarto y quinto se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso se exijan para obtener definitivamente la condición de vivienda de protección oficial.

B) En cuanto grava los actos jurídicos documentados: Las escrituras públicas de segregación, agrupación y agregación de terrenos que se destinen a la construcción de viviendas de protección oficial, las que se otorguen para la segregación de viviendas, locales de negocio, edificios y servicios complementarios acogidos a dicha protección; la división material de edificios y las agrupaciones de las respectivas viviendas destinadas a familias numerosas y, en general, todas aquellas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas de protección oficial no sujetos a los títulos primero y segundo del libro segundo del texto refundido de la Ley Reguladora de los Impuestos Generales sobre Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas.

Dos. Estarán exentas del Impuesto General sobre las Sucesiones, las adquisiciones a que se refieren los apartados primero y tercero del número uno A), cuando tengan lugar por herencia o legado.

Artículo doce.—Uno. Gozarán de la exención del Impuesto sobre Rentas del Capital el interés de los préstamos que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda a los adquirentes de viviendas sociales.

Dos. Gozarán de una bonificación del noventa por ciento del Impuesto sobre las Rentas de Capital:

Primero.—Los intereses de los préstamos hipotecarios concedidos por Entidades de crédito a cualquier grupo para financiar la construcción o adquisición de viviendas de protección oficial, siempre que dichos intereses no excedan del cuatro coma cinco por ciento.

Segundo.—Los intereses de los préstamos concedidos por las Entidades o Empresas a su personal, que se destinen a la adquisición de viviendas de protección oficial o para la adquisición de las que disfruten actualmente en alquiler, con destino a domicilio habitual, y siempre que el interés no exceda del cuatro coma cinco por ciento.

Tercero.—Gozarán de una bonificación del cincuenta por ciento del Impuesto sobre Rentas de Capital los intereses que devenguen los precios aplazados de viviendas de protección oficial en primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del cuatro coma cinco por ciento.

Artículo trece.—Uno. Gozarán de una bonificación del noventa por ciento de la parte de cuota del Impuesto sobre la Renta de Sociedades y demás Entidades jurídicas, que corresponda a los beneficios que las Sociedades y demás Entidades destinan e invierten:

Primero.—En la construcción de las viviendas de protección oficial, siempre que dichas viviendas sean destinadas exclusivamente a su personal.

Segundo.—En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o por Entidades constructoras autorizadas por el mismo y cuya finalidad sea la construcción de viviendas de protección oficial.

Tercero.—En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de viviendas de protección oficial para su explotación en forma de arriendo, cuando sea autorizada la emisión por el Ministerio de la Vivienda y también, con carácter especial, por el de Hacienda. Será sometido a gravamen, en su noventa por ciento, el producto de la enajenación de los referidos valores no aplicado a idéntica finalidad si entre la suscripción y la venta no hubiesen transcurrido cinco años. Lo anteriormente establecido no será de aplicación en los casos de amortización de títulos con arreglo al cuadro previsto en su emisión.

Dos. Las dotaciones a la previsión para inversiones que se acuerden por las Entidades gravadas en el Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás Entidades jurídicas y por las personas físicas gravadas en el impuesto sobre actividades y beneficios comerciales o industriales —Cuota de Beneficios—, que correspondan a inversiones anticipadas consistentes en la construcción de viviendas sociales, que se acepten por la Administración, y que efectivamente se realicen desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, podrán alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento del beneficio n. distribuido a que se refieren los artículos treinta y cuatro y cincuenta y dos de los textos refundidos de los impuestos citados.

Artículo catorce.—Estarán exentas del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, las ejecuciones de obra, con o sin aportación de material, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el constructor, que tengan por objeto la construcción de las siguientes viviendas de protección oficial:

A) Las viviendas sociales a que se refiere la presente Ley, y

B) Las viviendas de protección oficial del grupo I cuyo coste no exceda del límite que se establezca en cada caso por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial y siempre que cumplan los demás requisitos exigidos por la misma.

Artículo quince.—Las viviendas de protección oficial gozarán durante un plazo de veinte años, a partir de la fecha de terminación de la construcción, de una bonificación del noventa por ciento de la base imponible de la Contribución Territorial Urbana, así como de todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstos fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos trescientos catorce, trescientos quince y trescientos dieciséis, de veinticinco de febrero de mil novecientos sesenta.

El impuesto municipal sobre solares dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de viviendas de protección oficial, sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilaciones o interrupciones injustificadas a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

Artículo dieciséis.—Los préstamos a que se refiere el apartado b) del artículo noveno se concederán:

Uno. A los promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial.

Por el Banco de Crédito a la Construcción y las demás Entidades oficiales de crédito que señale el Reglamento y tendrán un trato de cualificados, consistente en:

a) Tipo de interés fijado por el Gobierno, para cada programa de actuación de construcción de viviendas.

b) Exenciones y bonificaciones tributarias establecidas en esta Ley.

c) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones.

d) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias lo aconsejen.

La tramitación se hará en un único expediente. La cuantía de estos préstamos, que se fijará a través de las normas dictadas por el Ministerio de Hacienda, a propuesta del de la Vivienda, no podrá exceder en las viviendas del grupo I, del sesenta por ciento del presupuesto total y en las viviendas sociales, del ochenta por ciento del mismo presupuesto, en los proyectos presentados por los promotores de los apartados a) y b) del artículo siete, y del noventa por ciento, cuando se trate de los demás promotores.

Las Entidades oficiales de crédito podrán acceder a la posesión de la hipoteca constituida a su favor, cuando consideren que la garantía que de ello resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos con interés en la forma y cuantía antes señalada, cuando el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores así lo aconsejen.

Dos. A los adquirentes de viviendas sociales por el Instituto Nacional de la Vivienda en las condiciones financieras que reglamentariamente se establezcan.

Artículo diecisiete.—a) Las Corporaciones Locales conforme a su legislación específica, quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España o con cualquier otra Entidad de crédito oficial o privada.

Servirán de base a la previsión de inversiones que se financien con esas operaciones de crédito el importe de la tasación pericial de los terrenos que haya acordado adquirir la Corporación y, en su caso, el proyecto de las obras, al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones de préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la Entidad.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional u objetiva a los proyectos de construcción de viviendas de protección oficial, será indispensable justificar la aprobación del presupuesto o programa de actuación en que se prevean las inversiones para obras.

b) La Organización Sindical podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero, apartado a) de este artículo, previos los trámites reglamentarios.

Artículo dieciocho.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ayudar a los adquirentes de viviendas sociales para el pago de cuotas de amortización e interés de los préstamos que las Entidades oficiales de crédito, Banca privada y Cajas de Ahorro les concedan para la adquisición de su vivienda, en las cuantías y condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La aportación del Instituto y los préstamos a que se refiere el párrafo anterior deberán ser garantizados por hipoteca de la vivienda a cuya adquisición se destinen, a favor de la Entidad financiera prestamista y del Instituto Nacional de la Vivienda. Reglamentariamente se establecerá la extensión, distribución y condiciones de ejecutoriedad de esas hipotecas. Para acreditar los pagos hechos por dichos conceptos bastará al Instituto con certificación expedida con referencia a su contabilidad.

Artículo diecinueve.—El Instituto Nacional de la Vivienda, dentro de sus créditos presupuestarios, podrá conceder subvenciones a la construcción de viviendas sociales, en la cuantía y condiciones que se establezcan por Decreto. Tendrán preferencia para su concesión las viviendas que se promuevan por Corporaciones públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Cooperativas fiscalmente protegidas. Las subvenciones percibidas reducirán el precio de la vivienda en la cantidad íntegra en que consistan.

Artículo veinte.—Las Cajas de Ahorro y la Banca privada podrán constituir fondos de capitalización, integrados por las aportaciones de los adjudicatarios adquirentes de viviendas sociales. Dichos fondos podrán quedar afectados al pago de la amortización e intereses de los créditos que hubiere sido preciso concertar para la adquisición de las referidas viviendas.

Artículo veintiuno.—El Banco Hipotecario dentro de los límites y con las condiciones que exija el Ministerio de Hacienda, podrá emitir cédulas para la financiación de viviendas sociales, sin perjuicio de los créditos que se destinen a igual

finalidad por el Banco de Crédito a la Construcción. A dichas cédulas que podrán declararse computables en el coeficiente de fondos públicos de las Cajas de Ahorro, no les será de aplicación lo dispuesto en el número diez del artículo veintiuno del Código de Comercio, ni en el capítulo séptimo de la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

El capital e intereses de estas cédulas gozarán de las garantías previstas en el artículo treinta y siguientes de la Ley de Creación del Banco, de dos de diciembre de mil ochocientos setenta y dos, y sus portadores no podrán ejercer otra acción para recobrar los capitales e intereses exigibles que aquella de que pueden hacer uso directamente contra el Banco emisor.

Artículo veintidós.—Los promotores de viviendas de protección oficial podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de la expropiación forzosa para adquirir los terrenos necesarios para la construcción de aquellas. La expropiación podrá hacerse extensiva a los derechos tanto reales como personales que afecten a los inmuebles.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda, en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución y la negativa de los titulares a enajenar a un precio razonable.

Para la declaración a que se hace referencia en el párrafo anterior será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento y del Órgano urbanístico competente.

En los proyectos declarados urgentes, el Reglamento fijará el procedimiento a seguir, desarrollando el artículo cincuenta y dos de la Ley de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro y demás disposiciones vigentes relativas a expropiación por razones de vivienda y urbanismo.

Artículo veintitrés.—Para que les pueda ser concedido el beneficio de expropiación forzosa a los promotores enumerados en los apartados a), b), d), j), k), m) y n) del artículo séptimo, será preciso que el proyecto de construcción afecte a solares que hubieren sido declarados aptos para la construcción de viviendas acogidas al régimen de esta Ley, de acuerdo con las previsiones contenidas en los Planes generales o parciales, Planes especiales o Programas de actuación.

Artículo veinticuatro.—En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad el acta de posesión del inmueble ocupado, acompañada del correspondiente recibo del pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración o, en su caso, por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

Artículo veinticinco.—Podrán contratar libremente las obras de construcción de viviendas, edificaciones, servicios complementarios o urbanización o ejecutarias directamente:

- a) Los promotores que no hubieran solicitado subvención ni anticipo.
- b) Los promotores de los apartados a) y b) del artículo 7.
- c) Los promotores que siendo Organismos autónomos tengan como objeto directo de su existencia la construcción de viviendas que no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

La contratación o, en su caso, ejecución directa de obras de construcción de viviendas de protección oficial por los demás promotores se acomodará a las normas aplicables a cada Organismo o Entidad y, en su defecto, a lo establecido en los artículos cuarenta y uno y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades Estatales Autónomas, en la vigente Ley de Contratos del Estado y disposiciones complementarias.

En ningún caso podrán estos promotores contratar directamente o realizar por sí las obras sin autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

Cuando en el proyecto o durante la ejecución de las obras se hubieren de utilizar unidades de obra no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda, deberán ser previamente aprobados por éste, sin cuyo requisito no serán aceptadas.

Artículo veintiséis.—El régimen de uso y utilización de las viviendas de protección oficial en las condiciones y con las modalidades establecidas en esta Ley y en su Reglamento, podrá ser:

- a) Uso propio.
- b) Arrendamiento.
- c) Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.
- d) Acceso diferido a la propiedad, y
- e) Cesión gratuita en propiedad o en uso.

El Reglamento determinará las normas de uso y utilización de los alojamientos a que se refiere el último párrafo del artículo segundo, así como el régimen de administración, cuotas por servicios y causas especiales de obligatoria desocupación y consiguiente desahucio administrativo.

Artículo veintisiete.—Las viviendas acogidas a esta Ley se dedicarán exclusivamente a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún pretexto pueda dárseles uso distinto. Nadie podrá reservarse o disfrutar para uso propio cualquiera que sea el título, más de una vivienda. Se exceptúan los cabezas de familia numerosas, si las viviendas constituyeren unidad horizontal o verticalmente.

Los propietarios de viviendas de protección oficial vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, cuidando de su policía e higiene. Estarán sometidos a la vigilancia del Ministerio de la Vivienda, y al régimen sancionador establecido en la presente Ley, en caso de incumplimiento de tales obligaciones.

Cuando sea necesaria la realización de obras de conservación o reparación, el Ministerio de la Vivienda podrá imponer su ejecución a los propietarios, utilizando para ello los sistemas de ejecución forzosa establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Si en el transcurso de cinco años desde la calificación definitiva de las viviendas del grupo I o de la terminación de las sociales se manifestaren vicios o defectos de la construcción que hicieren necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizárlas a costa de éste. Para asegurar el cumplimiento, en su caso, de tal obligación, el promotor habrá de constituir una garantía en la forma y condiciones que se determine reglamentariamente.

En los edificios que obtengan la calificación de viviendas de protección oficial los locales cuya superficie no exceda, en relación con el resto de la edificación destinada a viviendas, de la proporción que reglamentariamente se señale, podrán dedicarse a usos comerciales, industriales, docentes y oficinas.

Estos locales gozarán de los beneficios de esta Ley. Su venta y alquiler serán libres.

El uso, aprovechamiento y condiciones de cesión de las edificaciones, equipamiento, servicios complementarios y obras de urbanización se regularán reglamentariamente, de acuerdo con su destino y finalidad.

Artículo veintiocho.—La cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas acogidas a esta Ley no excederá de los límites que se determinen en las disposiciones que desarrollen la presente Ley.

Las rentas de las viviendas acogidas a esta Ley serán revisadas automáticamente cada dos años en función de los módulos de coste de ejecución material por metro cuadrado.

Los precios de venta de las viviendas acogidas a esta Ley se regirán en cuanto a su fijación, por las normas que a tal efecto se establezcan.

Artículo veintinueve.—Queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador o al arrendatario de viviendas de protección oficial.

Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalado en la cédula de calificación definitiva u objetiva, ni aun, a título de préstamo, depósito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizadas reglamentariamente.

Artículo treinta.—Los propietarios de las viviendas del grupo I a que se refiere esta Ley podrán promover el desahucio de los beneficiarios arrendatarios y ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

También podrán promover dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

- Primera.—Falta de pago de las cuotas debidas por renta, amortización y otras complementarias de servicios.
- Se podrá imponer un recargo del diez por ciento del importe

de la deuda si dictada la resolución el moroso paga las cantidades debidas, y por ello no se lleva a efecto su lanzamiento de la vivienda. Dicho porcentaje podrá ser multiplicado por el número de infracciones en los casos de reincidencia.

Segunda.—Ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

Tercera.—Extinción de la relación laboral o de empleo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda, cuando dicha relación hubiese sido la determinante de su ocupación. Si la causa de la extinción hubiere sido la muerte o incapacidad física del arrendatario, tanto éste, como las personas que con él convivieren, tendrán un plazo improrrogable de seis meses para desalojar la vivienda, salvo cuando la muerte o la incapacidad permanente y absoluta hubieren sido originadas por accidente de trabajo, en cuyo caso la relación arrendaticia subsistirá en tanto viva la viuda o el incapacitado, o hasta que los hijos alcancen la mayoría de edad.

En este último supuesto, la Empresa tendrá la facultad de sustituir la vivienda facilitando otra al incapacitado o a sus causahabientes, de análoga superficie y renta.

Cuarta.—Cuando a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda se hubieren ocasionado por el ocupante, beneficiario, arrendatario o su familia o servidores, deterioros graves en el inmueble.

Quinta.—Infracción grave o muy grave, declarada por la Dirección General de la Vivienda, de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de viviendas de protección oficial.

Sexta.—Cuando las viviendas no constituyan domicilio permanente del beneficiario o arrendatario.

Séptima.—Subarriendo total o parcial de la vivienda.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas anteriores, se ajustará a lo establecido en los artículos mil quinientos setenta a mil seiscientos ocho de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá acordar, por el correspondiente expediente administrativo, el desahucio y llevar a efecto el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios de la vivienda, locales de negocio o servicios complementarios de su propiedad y de las de los promotores de los apartados c), d), e), f), g), h), y i) del artículo séptimo por cualquiera de las causas comprendidas en este artículo.

También será aplicable este procedimiento y por las mismas causas, a las viviendas propiedad de Entidades oficiales de crédito y Cajas Generales de Ahorro que les hayan sido adjudicadas en ejecución de créditos a su favor por préstamos hipotecarios concedidos al amparo de esta Ley, así como a los nuevos promotores oficiales que se agrupen en el futuro a la relación del artículo séptimo, siempre que en el Decreto respectivo así se determine.

Cuando la causa que dé lugar al expediente administrativo no exija, por su trascendencia, el desahucio del infractor, podrá ser éste sancionado mediante resolución con multa que no exceda de cinco mil pesetas.

Artículo treinta uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda es un Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda y dependiente directamente del titular del mismo.

El Director general de la Vivienda será su Director general, ostentará la representación del Organismo, desempeñará las funciones de ordenador de pagos y será el Jefe de los Servicios.

Artículo treinta y dos.—El Instituto Nacional de la Vivienda tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio. En consecuencia, podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, ceder gratuitamente o mediante precio, administrar sus bienes, constituir, modificar, posponer y cancelar hipotecas sobre ellos y en general, ejecutar actos y otorgar contratos.

Administrará su patrimonio con autonomía dentro del presupuesto de gastos e ingresos que el Consejo de Ministros hubiere aprobado para cada ejercicio económico.

El Instituto Nacional de la Vivienda, previa conformidad del Ministro de Hacienda, podrá aplicar parte de sus ingresos presupuestarios a la amortización y pago de intereses de los préstamos que las Entidades oficiales de crédito, Banca privada y Cajas de Ahorro otorgan al Instituto con destino a la construcción de viviendas sociales, o a los adquirentes de las citadas viviendas sociales. Por Decreto, a propuesta conjunta de los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda, se regulará la aplicación de los referidos fondos presupuestarios.

Los créditos no invertidos en un presupuesto entrarán a

formar parte de las disponibilidades del patrimonio del Instituto.

Para ejercer la fiscalización de los gastos del Instituto Nacional de la Vivienda, el Ministro de Hacienda nombrará un representante de la Intervención General del Estado, que actuará como Interventor delegado en el Instituto.

El Instituto podrá utilizar para hacer efectivos sus créditos de toda índole, el procedimiento de apremio regulado por el Reglamento de Recaudación.

Se autoriza, dentro de sus créditos presupuestarios, al Instituto Nacional de la Vivienda, a constituir y formar parte de Asociaciones y Sociedades mixtas que ejecuten, en colaboración con las Corporaciones Locales y otros Entes públicos o la iniciativa privada, programas de construcción de viviendas sociales y adquisición del suelo para las mismas, a petición de los particulares o de los Entes públicos referidos, teniendo en cuenta circunstancias de desarrollo regional o necesidad social.

Artículo treinta y tres.—Los medios económicos con que contará el Instituto Nacional de la Vivienda serán los siguientes:

Primero.—Las consignaciones que el Estado fije en sus presupuestos y las subvenciones y donativos que puedan recibir de las provincias, municipios, Sindicatos y de Sociedades y particulares.

Segundo.—Los bienes propios del Instituto, rentas de éste e ingresos de sus servicios.

Tercero.—Los recargos autorizados en los respectivos textos refundidos de las contribuciones territoriales, rústica y pecuaria, urbana y del impuesto sobre actividades y beneficios comerciales e industriales.

Cuarto.—El producto de la emisión de títulos de la deuda que pueda emitir de acuerdo con lo determinado en las disposiciones vigentes.

Quinto.—Un setenta por ciento del total de las fianzas de alquileres que obligatoriamente deberán depositar los propietarios a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda en la forma dispuesta por la legislación especial en la materia.

Sexto.—El producto de los títulos representativos del papel de reserva social emitidos por el Instituto Nacional de la Vivienda al amparo del Decreto de diecisiete de julio de mil novecientos cuarenta y siete.

Séptimo.—Los préstamos que otorguen a su favor las Entidades oficiales de crédito, Banca privada y Cajas de Ahorros con destino a la construcción de viviendas sociales.

Octavo.—Los demás que se puedan determinar con arreglo a las disposiciones vigentes, a la vista del desarrollo que adquiera el Instituto y del resultado de su labor.

Artículo treinta y cuatro.—En cada provincia existirá una Delegación del Instituto Nacional de la Vivienda, con funciones de gestión, técnicas, informativas y de inspección.

Artículo treinta y cinco.—Las infracciones de las normas que regulan el régimen de viviendas de protección oficial se clasificarán en leves, graves y muy graves. Su determinación se hará reglamentariamente. Se incluirá entre las leves, la temeridad en la denuncia y la incomparecencia para comparecer en el expediente sancionador.

Las sanciones aplicables serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de la infracción cometida y consistirá en:

- a) Multa hasta cinco mil pesetas para las leves.
- b) Multa hasta cincuenta mil pesetas para las graves; y
- c) Multa hasta doscientas cincuenta mil pesetas para las muy graves.

La imposición de sanciones se llevará a cabo a través del oportuno expediente, salvo las inferiores a quinientas pesetas en las infracciones leves.

Si en un solo expediente se estimasen faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

El límite máximo de sanción por multa a que se refiere el párrafo segundo de este artículo, podrá aplicarse a cada una de las faltas cometidas en cada vivienda.

En la imposición de sanciones se tendrán en cuenta las circunstancias que impliquen modificación de la responsabilidad o efectos de determinar el grado de la infracción y la

cuantía de la multa. Deberá tenerse en cuenta especialmente la reincidencia o la reiteración en la comisión de los hechos.

Artículo treinta y seis.—Con independencia de las sanciones establecidas en el artículo anterior, las infracciones graves y muy graves podrán ser sancionadas además, con las siguientes, siempre que sus efectos recaigan sobre el responsable de las mismas:

- a) Pérdida o suspensión temporal de la condición de promotor, cuando se trate de Cooperativa o Entidad benéfica.
- b) Pérdida de las condiciones especiales del préstamo complementario y conversión de la subvención, primas y anticipos en préstamos ordinarios.
- c) Inhabilitación temporal, de dos a diez años, para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas de protección oficial en calidad de técnicos, promotores, constructores y encargados de obras.
- d) Reintegro de las cantidades indebidamente percibidas de adquirentes, arrendatarios o beneficiarios de viviendas de protección oficial.
- e) Descalificación de la vivienda.

Los usuarios legítimos conservarán los derechos que les otorga esta Ley durante un plazo de cinco años, a contar de la fecha en que la sanción sea firme.

f) Realización de las obras de conservación y reparación necesarias, sin que exima de esta obligación la existencia de la garantía prevista en el artículo veintisiete, párrafo quinto. Los responsables lo serán solidariamente.

Artículo treinta y siete.—El procedimiento para la imposición de sanciones se regulará de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento de esta Ley. La ejecución de lo acordado en la resolución se llevará a cabo por la vía de apremio, según las normas del Reglamento de Recaudación y, en consecuencia, podrán hacerse efectivas por dicha vía las sanciones pecuniarias, las cantidades que resulten exigibles a favor de tercero y las que, en su caso, hayan de ser exigidas para realizar las obras de reparación o conservación que hubieran sido impuestas en aquella resolución. La resolución firme de la Administración, en el expediente tramitado al efecto, tendrá el valor y eficacia de la certificación de descubierto a que se refiere el citado Reglamento. No será necesaria la tramitación de expediente para imponer sanciones hasta quinientas pesetas.

La Dirección General de la Vivienda será competente para sancionar toda clase de infracciones. Contra el acuerdo de sanción por infracciones leves, procede el recurso de reposición, y en las graves y muy graves, el de alzada ante el Ministro.

Las resoluciones que en los recursos dicte el Director general de la Vivienda, por infracciones leves, y en su caso, el Ministro, en las graves y muy graves, pondrán fin a la vía administrativa.

Será trámite previo a la interposición de los recursos, la consignación del importe de la multa y demás cantidades fijadas en la resolución, en la Caja de Depósitos o en sus sucursales, a disposición de la Dirección General de la Vivienda. Esta consignación se podrá sustituir por aval bancario suficiente a juicio de la propia Dirección.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Por el Gobierno se procederá a dictar un Reglamento para el desarrollo de esta Ley. Entre tanto, y en lo que sea compatible con ella, se aplicará el Reglamento aprobado por Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, y el Real Decreto sobre inversión de vivienda dos mil doscientos setenta y ocho/mil novecientos setenta y seis, de dieciséis de septiembre.

Segunda.—Queda derogado el texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto dos mil ciento treinta y uno/mil novecientos sesenta y tres, de veinticuatro de julio, así como el Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, en cuanto que ha sido objeto de refundición en esta Ley.

Tercera.—El presente texto refundido entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—En los proyectos que presente la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura en desarrollo de Planes nacionales de viviendas, continuarán vigentes los beneficios económicos y

forma de pago establecidos en el Decreto-ley de diez de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco y Decreto-ley de tres de abril de mil novecientos cincuenta y seis.

Segunda.—Queda subsistente la Ley de veintiséis de septiembre de mil novecientos cuarenta y uno sobre concesión de premios anuales a familias numerosas. Las viviendas que a tal efecto se promuevan, podrán ser construidas directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargadas a cualquiera de las Entidades oficiales incluidas en la relación de promotores del artículo siete de esta Ley, pudiendo el Instituto Nacional de la Vivienda financiar totalmente tanto la construcción como la adquisición y urbanización de los terrenos necesarios a este fin. Su régimen jurídico será el de esta Ley, en cuanto a su construcción, uso, conservación, aprovechamiento y sanciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Los expedientes cuya tramitación se haya iniciado al amparo de la legislación de viviendas que queda derogada, se regirán por aquella legislación, salvo en lo que hace referencia a las del grupo II, a las que, a petición del interesado, y habida cuenta de las características de las mismas, el Ministerio de la Vivienda podrá acordar aplicarles el régimen de viviendas sociales.

Igualmente podrán acogerse a los beneficios de las vi-

viendas sociales los promotores de viviendas libres que, habiendo iniciado su construcción antes de la entrada en vigor de esta legislación, soliciten, acreditando aquél extremo, su calificación como sociales, por entender que las viviendas proyectadas o construidas reúnen los requisitos exigidos para la calificación objetiva de vivienda social.

Segunda.—Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores a esta Ley, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento, y el sancionador establecido en esta Ley, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes que será el establecido en las respectivas calificaciones.

Gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación.

Tercera.—Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a esta Ley.

Cuarta.—Quedan a salvo los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior.

Dado en Madrid a doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro de la Vivienda,
FRANCISCO LOZANO VICENTE

II. Autoridades y personal

NOMBRAMIENTOS, SITUACIONES E INCIDENCIAS

MINISTERIO DEL EJERCITO

26184 REAL DECRETO 2961/1976, de 26 de noviembre, por el que se promueve al empleo de Teniente General al General de División don Manuel Cabeza Calahorra.

Por existir vacante en la escala de Tenientes Generales, y en consideración a los servicios y circunstancias del General de División don Manuel Cabeza Calahorra, a propuesta del Ministro del Ejército, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis,

Vengo en promoverle al empleo de Teniente General, con la antigüedad del día veintiuno del corriente mes y año, quedando en la situación de disponible.

Dado en Madrid a veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro del Ejército,
FELIX ALVAREZ ARENAS Y PACHECO

26185 REAL DECRETO 2962/1976, de 26 de noviembre, por el que se promueve al empleo de General de División al General de Brigada de Artillería don José Hernández Ballesteros.

Por existir vacante en la escala de Generales de División, y en consideración a los servicios y circunstancias del General de Brigada de Artillería don José Hernández Ballesteros, a propuesta del Ministro del Ejército, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis,

Vengo en promoverle al empleo de General de División, con la antigüedad del día veintiuno del corriente mes y año, quedando en la situación de disponible.

Dado en Madrid a veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro del Ejército,
FELIX ALVAREZ ARENAS Y PACHECO

26186 REAL DECRETO 2963/1976, de 26 de noviembre, por el que se promueve al empleo de General de Brigada de Ingenieros al Coronel de dicha Arma, del Servicio de Estado Mayor, don Mateo Zaforteza Socias.

Por aplicación de lo determinado en el Decreto de fecha nueve de abril de mil novecientos sesenta y cinco, a propuesta del Ministro del Ejército, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis,

Vengo en promover al empleo de General de Brigada de Ingenieros al Coronel de dicha Arma del Servicio de Estado Mayor don Mateo Zaforteza Socias, quedando en la situación de «disponible».

Dado en Madrid a veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro del Ejército,
FELIX ALVAREZ ARENAS Y PACHECO

26187 REAL DECRETO 2964/1976, de 26 de noviembre, por el que se promueve al empleo de General de Brigada de Artillería al Coronel de dicha Arma don Fernando Rivera Iglesias, nombrándole Jefe de Artillería de la Tercera Región Militar.

Por existir vacante en la escala de Generales de Brigada de Artillería y en consideración a los servicios y circunstancias del Coronel de dicha Arma don Fernando Rivera Iglesias, a propuesta del Ministro del Ejército, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis,

Vengo en promoverle al empleo de General de Brigada de Artillería, con la antigüedad del día veintiuno del corriente mes y año, nombrándole Jefe de Artillería de la Tercera Región Militar.

Dado en Madrid a veintiséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro del Ejército,
FELIX ALVAREZ ARENAS Y PACHECO

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

24118 ORDEN de 24 de noviembre de 1976 sobre viviendas sociales.

El Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, estableció las líneas sustantivas por las que se regía el nuevo sistema de inversión en viviendas sociales, que viene a sustituir a las llamadas hasta el momento viviendas de protección oficial del grupo II.

La regulación específica del sistema se estableció por el Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, donde se recogían, junto con el sistema general, los sistemas especiales a través de los cuales se puede producir la citada inversión en viviendas sociales.

La presente Orden ministerial complementa el desarrollo de las normas anteriores, por lo que se refiere a cinco aspectos concretos que constituyen los capítulos correspondientes de su contenido. Se aborda la temática de las calificaciones objetiva y subjetiva, disponiendo del procedimiento administrativo de otorgamiento de las mismas. Se regula detalladamente la operación de préstamo en los términos establecidos en el Real Decreto antes citado y conforme a los principios dimanantes de la legislación general sobre viviendas de protección oficial. La formalización de la compra-venta y el régimen de uso y disposición de la vivienda constituyen otros capítulos de la Orden, desarrollando los preceptos contenidos en las disposiciones antes citadas.

Finalmente, determinados aspectos de la actuación del Instituto Nacional de la Vivienda son objeto de atención, si bien la Orden no regula procedimientos especiales que han de ser objeto de establecimiento normativo a través de actos singulizados. Tal es el caso de las Sociedades o Asociaciones y de los programas para mejorar la productividad y tecnología en la construcción de viviendas.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.º Es objeto de la presente Orden la regulación del régimen de las viviendas sociales, a que se refiere el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

A los efectos de lo dispuesto en la presente Orden, se entenderá por vivienda social la que reúna los requisitos establecidos en el artículo 1.º del citado Real Decreto y en las normas técnicas vigentes, dictadas al efecto por este Ministerio.

Art. 2.º 1. Los beneficios concedidos a las viviendas sociales sólo podrán otorgarse respecto de aquellas que obtengan la calificación objetiva y cuyo titular sea calificado subjetivamente como beneficiario, en los términos establecidos en los artículos 2.º y 8.º del Real Decreto de 16 de septiembre de 1976.

2. Las viviendas que hayan sido calificadas objetivamente como sociales y se vendan a compradores no calificados subjetivamente, así como aquellas que no estén calificadas, aunque sean adquiridas por personas calificadas como beneficiarios, no disfrutarán de ninguno de los beneficios establecidos en la legislación vigente para las viviendas sociales.

CAPITULO PRIMERO

Calificaciones

Art. 3.º 1. El Ministerio de la Vivienda, a través de sus Delegaciones Provinciales, otorgará la calificación objetiva de vivienda social a las que reúnan las condiciones exigidas por las normas técnicas aprobadas al efecto.

2. La calificación se otorgará a petición de los promotores de las viviendas, por promociones completas o partes de las mismas.

La solicitud se efectuará en base al proyecto, con independencia del grado de ejecución en que se encuentren las obras.

En el supuesto de proyectos que hayan de ser realizados en distintas fases independientes, cada fase será objeto de una calificación objetiva, cuyo otorgamiento no prejuzga el derecho del promotor a obtener la calificación de fases posteriores.

Art. 4.º Excepcionalmente podrá otorgarse la calificación objetiva sobre la vivienda acabada. En este supuesto, la calificación deberá ser otorgada, previa autorización del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, por delegación del Ministro.

Los promotores que soliciten la calificación sobre la vivienda acabada deberán presentar los documentos expresados en los párrafos a), d) y e) del artículo 5.º y, además, la licencia municipal de construcción, certificado del Arquitecto director, que acredite la finalización de las obras y que las viviendas cumplen todos los requisitos exigidos por las normas técnicas para ser calificadas como viviendas sociales, acompañado de la documentación técnica que refleje la situación final de la obra.

Art. 5.º La petición de la calificación objetiva deberá presentarse en el modelo oficial de solicitud, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Tratándose de varios promotores agrupados entre sí, deberá especificarse nombre y apellidos de todos ellos y del representante que designen para entenderse con él en la tramitación del expediente. En el supuesto de no designar representante, se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Se indicará el número del documento nacional de identidad de todos los interesados, o cédula de identificación fiscal, cuando se trate de persona jurídica.

b) Certificado, expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne la calificación urbanística del suelo, excepto cuando el solicitante presente licencia municipal de construcción.

c) Licencia municipal de construcción, cuando la calificación objetiva se solicite para viviendas cuya construcción ya ha sido solicitada.

d) Proyecto de póliza de seguro, con la conformidad de la Entidad aseguradora, cuando el seguro sea exigido por el Instituto Nacional de la Vivienda.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos o del derecho de superficie o edificación y de la libertad de las cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto o económico para la financiación del adquirente.

Si se solicitase el beneficio de expropiación forzosa, los documentos que acrediten la conveniencia de su ejecución, la aptitud de los terrenos para que en ellos se construyan las viviendas y la declaración de que no ha sido posible adquirirlos de sus titulares a un precio cuya repercusión sea compatible con el precio de la vivienda.

f) Proyecto completo, que deberá contar con los documentos y especificaciones señaladas en las normas técnicas.

Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados en distintas fases independientes, se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto, así como los relativos a la construcción de las edificaciones complementarias que deban realizarse, indicando el número de fases en que se divide el proyecto, delimitándolas en los planos y con la indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

g) Certificado del Arquitecto autor del proyecto, acreditativo de que las viviendas cumplen todos los requisitos de superficie, diseño y calidad necesarios para ser calificadas como viviendas sociales.

h) Plazo en que el promotor se compromete a ejecutar el proyecto.

Art. 6.º 1. Los equipamientos a que se refiere el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, que sean obligatorios, conforme a lo dispuesto en las normas técnicas, podrán encontrarse en la propia urbanización o a las distancias de la misma que las normas citadas autoricen, y gozarán de los beneficios otorgados por el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y Real Decreto citado.

2. Si hubieren de situarse en la propia urbanización, su construcción se realizará por quien construya las viviendas sociales, en las que quedarán integrados.

Los equipamientos quedarán en propiedad de la comunidad de propietarios, a constituir por los adquirentes de las viviendas a que se refiere el proyecto, y su precio de construcción estará incluido en el autorizado para venta de la vivienda.

3. Las comunidades de propietarios vendrán obligadas a poner en explotación, directa o indirecta, los servicios correspondientes, en los seis meses siguientes a la ocupación de las viviendas por la mayoría de los adquirentes de las mismas.

La gestión de los servicios se regirá por su legislación específica.

4. Los locales destinados a equipamientos obligatorios quedan vinculados a su fin. Los actos y contratos que se otorgan

contraviniendo formal o materialmente dicha finalidad serán sancionados por este Ministerio como falta muy grave, en los términos de la vigente legislación de viviendas.

5. Los equipamientos no obligatorios serán construidos, vendidos y explotados libremente, y gozarán de los beneficios fiscales atribuidos por la legislación vigente.

Art. 7.º 1. Las solicitudes de calificación objetiva y documentación complementaria serán examinadas por los Servicios correspondientes de las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda.

2. Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo 5.º, se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes, otorgarán o denegarán la calificación objetiva, en el plazo de un mes, desde la fecha de la solicitud por el promotor o desde el vencimiento de los plazos que se le hubieran concedido con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

4. En cualquier momento, el Ministerio de la Vivienda, a través de sus Servicios Técnicos, podrá realizar cuantas inspecciones estime convenientes para comprobar si el proyecto o las obras de construcción o las viviendas ya terminadas cumplen con las normas requeridas para que sean calificadas como viviendas sociales, así como para verificar la idoneidad de los documentos y certificados aportados.

5. La denegación de la calificación objetiva será motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

Art. 8.º El título de calificación objetiva deberá contener, al menos, las siguientes especificaciones:

1.º Número y superficies útil y construida de cada tipo o programa de viviendas sociales que comprenda el expediente de construcción.

2.º Cumplimiento de las normas sobre equipamientos obligatorios, especificando sus características, superficies útil y construida y localización.

3.º Número, superficies útil y construida y especificaciones de otros locales de negocio, equipamientos y servicios complementarios.

4.º Superficie de la urbanización y características de sus obras.

5.º Los beneficios que se otorguen de los que corresponden a las viviendas sociales y a su equipamiento.

6.º Plazo de terminación de las obras, si la calificación objetiva se concede sobre proyecto, a contar desde la fecha de dicha calificación.

7.º Determinación de la parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación y destino de la misma.

8.º Precio máximo de venta de la vivienda en el momento de la calificación, con arreglo a la normativa vigente.

Art. 9.º Una vez otorgada la calificación objetiva, el promotor o los propietarios de las viviendas deberán colocar en lugar visible un cartel o varios, según modelo oficial, indicativo de que las viviendas en construcción o terminadas están acogidas al régimen de viviendas sociales. Si se trata de viviendas en construcción, expresará la fecha de terminación de la obra.

Art. 10. El Ministerio de la Vivienda podrá exigir a los promotores que soliciten sobre proyecto la calificación objetiva de una vivienda que concluyan un contrato de seguro con una Entidad aseguradora, oficialmente inscrita y autorizada, en los términos establecidos por las normas específicamente dictadas al efecto.

Art. 11. 1. Quienes deseen acceder a los beneficios concedidos a los titulares de viviendas sociales deberán solicitar la calificación subjetiva como beneficiarios. Las solicitudes se presentarán en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, formuladas en los impresos oficiales.

2. Con la solicitud se presentarán los siguientes documentos:

1.º Certificación municipal de residencia y domicilio.

2.º Declaración expresando la vivienda que se ocupa, el título respecto de la misma, sus condiciones de habitabilidad y su adecuación al programa familiar del solicitante. En los supuestos a que se refiere el número 4 de este artículo, las referencias expresadas se efectuarán en relación con el momento de

celebración del matrimonio o de lanzamiento de la vivienda por la ejecución de la expropiación o el desahucio.

3.º Descripción del programa familiar.

4.º Declaración de los ingresos familiares totales anuales, acompañando, en todo caso, certificación facilitada por los Centros de trabajo, o, en el supuesto de trabajo libre, de la cotización anual a la Seguridad Social.

5.º Libro de familia y, en su caso, título de familia numerosa.

6.º Documentos acreditativos de cuantas circunstancias considere el interesado que debe exponer.

3. Se entiende por ingresos netos familiares, los ingresos totales anuales obtenidos por el solicitante y su conyuge, provenientes de su trabajo personal, actividad industrial o comercial o rentas patrimoniales, una vez deducidas las cantidades satisfechas por impuestos directos a cuenta y las cuotas abonadas a la Seguridad Social.

4. Se entiende cumplido el requisito de carecer de vivienda, respecto de las personas que, disponiendo de ella en el momento de la solicitud, vayan a necesitarla por los siguientes motivos:

1.º Contraer matrimonio inmediato.

2.º Expropiación forzosa de la actual vivienda, cuando hubiere sido ya aprobado el proyecto expropiatorio y desahucio forzoso de la vivienda, cuando hubiere recaído sentencia judicial firme o acto administrativo firme en tal sentido.

5. El Ministerio de la Vivienda podrá exigir documentos y realizar las inspecciones que considere oportunas para comprobar la exactitud de los datos facilitados por los peticionarios de la calificación subjetiva.

6. Se entenderá por programa familiar el número de miembros de la familia compuesta por los padres, hijos solteros y familiares que hayan de convivir con el peticionario.

Art. 12. 1. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, dentro de los límites fijados por las Ordenes ministeriales de calificación, otorgarán la calificación subjetiva como beneficiarios a los peticionarios que reúnan los requisitos exigidos. Contra la denegación de la calificación subjetiva, el interesado podrá interponer recurso de alzada.

La calificación otorgada tendrá vigencia durante el período de un año, a partir de su concesión, caducando al final de dicho período si en él no se hubiere hecho uso de la misma para la adquisición de la vivienda.

2. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio otorgarán las calificaciones dentro de los límites fijados por las Ordenes ministeriales de calificación, a que se refiere el siguiente artículo. En el supuesto de que sea mayor el número de peticionarios con derecho a obtener la calificación que el número de calificaciones asignadas a cada Delegación, tendrán preferencia aquellas peticiones en las que el coeficiente entre ingresos familiares y programa familiar sea menor.

Art. 13. 1. El título de calificación subjetiva contendrá, al menos, las siguientes especificaciones:

1.º Determinación de su beneficiario.

2.º Condiciones de apoyo del Instituto Nacional de la Vivienda.

3.º Tipo de vivienda adecuada al programa familiar que es objeto de la financiación y de apoyo por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de que el beneficiario adquiera una vivienda mayor que la que, como mínimo, se señala para su programa familiar en las normas vigentes.

4.º Porcentaje del precio de la vivienda social que ha de pagar al contado el beneficiario y porcentaje del mismo precio que ha de ser objeto de préstamo.

5.º Cantidades que, multiplicadas por el importe del préstamo que le corresponda, deba pagar mensualmente el beneficiario.

6.º Compromiso de pago del beneficiario de las cantidades que resultan de la aplicación del número anterior.

7.º Sometimiento del beneficiario a los derechos y obligaciones que comporta el régimen de las viviendas sociales.

2. La utilización por el beneficiario del título de calificación subjetiva para adquirir una vivienda o para concertar un préstamo implica la aceptación de las condiciones contenidas en dicho título.

Art. 14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.º y la disposición adicional primera del Real Decreto 2276/1976, de 16 de septiembre, se establecerán anualmente, a través de Ordenes ministeriales de calificación, los límites por provincias

al número de viviendas que pueden acogerse al sistema de financiación establecido.

Art. 15. 1. La descalificación supone la pérdida de los beneficios obtenidos por la calificación, y se produce en los siguientes supuestos:

A) Respecto de la calificación objetiva:

1.º Por no cumplir la vivienda alguno de los requisitos exigidos por las normas vigentes.

2.º Por venderse la vivienda a precio superior al autorizado.

B) Respecto de la calificación subjetiva:

1.º Falsedad en los datos proporcionados por el beneficiario y que sirvieron de base para la calificación subjetiva. En el supuesto establecido en el artículo 11, 4.º, 1.º, se producirá la descalificación si el matrimonio no se ha contraído en el término de un año.

2.º Por no cumplir la obligación de ocupar la vivienda en los plazos señalados o no destinarla a domicilio habitual y permanente.

3.º Por disponer en propiedad de otra vivienda que satisfaga su programa familiar.

CAPÍTULO II

Financiación

Art. 16. La financiación de las viviendas sociales se realizará por cualquiera de las formas establecidas en la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial y, particularmente, por el Real Decreto-ley 12/1978, de 30 de julio, y el Real Decreto 2278/1978, de 18 de septiembre.

Art. 17. 1. Las personas calificadas como beneficiarios para adquirir viviendas sociales podrán concertar con las Entidades oficiales de crédito, Banca privada o Cajas de Ahorro préstamos para financiar la adquisición de dichas viviendas, a que se refiere el Real Decreto 2278/1978, de 18 de septiembre.

2. El período de amortización de los préstamos no podrá ser inferior a diez años y sus cuotas de pago de amortización más interés serán constantes.

3. Dichos préstamos serán objeto de apoyo por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, consistente en complementar los pagos del beneficiario hasta completar la anualidad de amortización e interés de aquellos préstamos.

Las cantidades que haya de pagar el beneficiario equivaldrán a las que procedería en el supuesto de haber concertado un préstamo en los términos que se establezcan en las Ordenes ministeriales de calificaciones vigentes en cada momento, considerando los ingresos familiares anuales y el programa familiar del beneficiario.

Los citados términos no pueden comprender plazos de amortización superiores a veinticinco años, ni tipos de interés inferiores al 4 por 100.

4. Los pagos serán mensuales e iguales durante cada período de doce meses y corresponderán a anualidades de amortización e interés crecientes, calculados para que su cuantía anual inicial no exceda del 25 por 100 de los ingresos familiares anuales.

Art. 18. 1. Los préstamos podrán concederse en los términos establecidos en los artículos 11 y 12 del Real Decreto 2278/1978, de 18 de septiembre. Su formalización podrá realizarse mediante póliza de crédito y en cualquiera de las formas o documentos que admita el derecho vigente para obligarse, incluso en mera solicitud del prestatario y consiguiente comunicación de la Entidad financiera prestamista.

2. Conforme a la legislación de viviendas, también pueden los préstamos al adquirente formalizarse en escritura pública en la que el promotor constituya en su garantía hipoteca sobre las mismas viviendas, distribuida entre ellas, en el caso de que se comprendan varias en la misma escritura. A tal efecto, el promotor presentará en la Entidad prestamista la calificación objetiva de las viviendas sociales de su propiedad que ofrezca en garantía, o fotocopia legitimada de la misma, la calificación subjetiva de los prestatarios que vayan a adquirirlas y solicitud de éstos de concertar un préstamo en los términos de la presente Orden.

Art. 19. 1. Una vez otorgada e inscrita la escritura, a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, y conforme al artículo 15 del Real Decreto antes citado, el promotor, durante la construcción de las viviendas hipotecadas, podrá percibir anticipos del préstamo concedido al adquirente para invertir-

los en dicha construcción, de manera proporcionada a su estado o ayance, mediante las entregas que concierte con la Entidad prestamista y bajo la vigilancia de ésta.

2. Hasta la entrega de la vivienda, el promotor responderá del pago de los intereses, sin que le corresponda pagar cantidad alguna en concepto de amortización. Si la vivienda no hubiera sido entregada en el período de dos años, se estará a lo dispuesto en el artículo 23.

Art. 20. 1. El anticipo del préstamo constituye al promotor en deudor exclusivo de las cantidades percibidas y de sus intereses hasta el momento de la escritura de venta a favor del destinatario final del préstamo, o, en su defecto, de la entrega de la vivienda terminada.

2. Desde su inicio, el préstamo quedará íntegramente sometido a las disposiciones del Real Decreto 2278/1978, de 18 de septiembre, y en especial, a lo dispuesto en el artículo 10 del mismo, beneficios fiscales y tipo de interés; si bien, hasta el otorgamiento de la escritura de venta o de la entrega de la vivienda terminada, el interés será a cargo del promotor, sin la colaboración del Instituto Nacional de la Vivienda, y no empezará a contarse el plazo de amortización.

Art. 21. Se constituirá primera hipoteca a favor de la Entidad prestamista y del Instituto Nacional de la Vivienda y garantizará a la primera por la totalidad del préstamo y al Instituto por las cantidades que efectivamente deba abonarle el beneficiario, conforme a la calificación subjetiva.

Cuando el promotor haya recibido anticipos, y se produzcan los hechos previstos en los artículos 23 y 24, la hipoteca garantizará en favor de la Entidad prestamista la deuda contraída por el promotor, sus intereses y los intereses diferenciales a que se refiere el artículo 23.

Art. 22. 1. Los préstamos concedidos por las Entidades financieras entrarán en período de amortización al comenzar el semestre natural siguiente a la fecha en que se otorgue la escritura de venta o, en su defecto, en que se entregue la vivienda al beneficiario, sin perjuicio de la periodicidad mensual de los pagos por parte de éste.

A partir de ese momento, podrá el prestatario autorizar la percepción total del importe del préstamo por el vendedor de la vivienda y solamente desde dicho momento responderá el adquirente de los intereses pactados y de la amortización del préstamo y estará obligado el Instituto Nacional de la Vivienda a pagar a la Entidad prestamista las cantidades de apoyo al beneficiario señaladas en su calificación subjetiva y recogidas en la escritura de préstamo hipotecario. Si la entrega de la vivienda se hiciera con anterioridad a la escritura pública de venta, el promotor y el beneficiario lo comunicaran conjuntamente a la Entidad prestamista, a los efectos indicados. Esta lo notificará al Instituto Nacional de la Vivienda.

2. La escritura de venta del promotor habrá de ser otorgada a favor de quien tenga calificación subjetiva de beneficiario de vivienda social, bien sea el solicitante inicial u otra persona que, con igual calificación y las mismas cuantías de apoyo, le haya sustituido, designado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

El promotor deberá notificar el otorgamiento de la escritura de venta a la Entidad prestamista y ésta al Instituto Nacional de la Vivienda, en la forma que se determine.

Art. 23. Transcurridos dos años desde la concesión del préstamo sin haber entrado el mismo en efectividad para el adquirente, el préstamo podrá quedar extinguido y sin efecto, si no se hubiere entregado cantidad alguna de él.

De haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cuantía entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la Entidad prestamista y el promotor.

Art. 24. Los mismos efectos señalados en el artículo anterior producirá la pérdida de la calificación objetiva de la vivienda social antes de la formalización de la escritura de venta o de la entrega de la vivienda al beneficiario. En estos casos, el promotor deberá abonar, en el plazo de treinta días desde que se le notifique la descalificación, las cantidades dichas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que le correspondan conforme a la legislación de viviendas de protección oficial.

Art. 25. Aun cuando hubiere caducado el préstamo destinado a la adquisición de una vivienda social, mientras no se la descalifique, cualquier otro beneficiario interesado en su adqui-

sición podrá obtener con garantía de ella otro préstamo, en cualquiera de las formas establecidas en esta Orden, con arreglo a la calificación subjetiva que la corresponda, pero manteniéndose en todo caso el precio de compra contratado por el primer beneficiario.

Art. 26. Los adquirentes de viviendas sociales que reúnan la condición de beneficiarios y que adquieran la vivienda, ya edificada, podrán obtener préstamos de las Entidades financieras, en los términos y con el régimen del Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre, y la presente Orden, otorgando directamente la escritura de préstamo hipotecario.

Art. 27. En los casos de ejecución de la hipoteca, las viviendas sociales podrán ser adquiridas por quien no tenga la condición subjetiva de beneficiario, y el adquirente obligado a efectuar los pagos que procedan por descalificación, en los plazos y en la manera que se determinen reglamentariamente.

En este supuesto, el adquirente no disfrutará de los beneficios concedidos por el Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre.

Art. 28. Las Entidades prestamistas realizarán por cuenta del Instituto Nacional de la Vivienda la gestión del cobro de las cantidades que el adquirente deba satisfacer al Instituto, en las condiciones que se determinen en los Convenios que se realicen al efecto.

Art. 29. 1. El beneficiario de vivienda social que utilice para la financiación de la misma recursos propios tendrá derecho a los beneficios fiscales establecidos en el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y en el Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre.

2. A los préstamos concertados por los beneficiarios de viviendas sociales con Entidades financieras, renunciando al apoyo del Instituto Nacional de la Vivienda, les será igualmente de aplicación lo dispuesto en el artículo 20, 2, de esta Orden.

CAPÍTULO III

Compra-venta

Art. 30. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda comprobarán que los contratos de compra-venta se ajustan a las disposiciones reguladoras de las viviendas sociales, a los efectos del artículo 116 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial. Por el Instituto Nacional de la Vivienda se darán instrucciones para que se compruebe que la superficie útil de la vivienda adquirida no sea inferior a la que consta en la calificación subjetiva y que su precio no excede del máximo establecido en las disposiciones vigentes.

Art. 31. Las cantidades anticipadas que los promotores perciban de los compradores con cargo al precio de la vivienda serán garantizadas en los términos del artículo 114 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 32. 1. Los promotores responderán del buen funcionamiento de las instalaciones propias de la vivienda y comunes del edificio.

2. Cuando por razones no previstas se produzcan deficiencias o averías por el uso normal de la vivienda, el promotor, durante el plazo de un año, responderá de las reparaciones que correspondan, que habrá de realizar, siendo de su cargo el importe de los materiales, debiendo abonar el adquirente de la vivienda la mano de obra, rigiendo los precios de proyecto vigentes.

El Ministerio podrá exigir la cobertura mediante seguro de riesgo mencionado.

3. El Ministerio de la Vivienda podrá imponer a los promotores que hubiesen construido viviendas que no mantengan la integridad y buen funcionamiento de los elementos constructivos y servicios de las instalaciones propias de la vivienda y comunes del edificio, además de las sanciones que sea procedente, de conformidad con lo establecido en el vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, la inhabilitación individual o de los administradores de las Sociedades para acogerse en el futuro a los beneficios contenidos en el Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre.

En este caso, los promotores que hubieren percibido del Instituto Nacional de la Vivienda subvenciones a fondo perdido estarán obligados a devolver las percibidas, perdiendo cualquier derecho sobre las concedidas y no percibidas.

4. En todo caso, los promotores, una vez terminada la construcción de las viviendas calificadas objetivamente, deberán presentar, en las respectivas Delegaciones Provinciales del Mi-

nisterio de la Vivienda, en el plazo de treinta días, a partir de la terminación de la obra, certificado del Arquitecto director, acreditativo de dicha terminación, y la documentación técnica que refleje la situación final de la obra.

Art. 33. La inhabilitación, a que se refiere el artículo 24, 3, del Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre, se producirá con independencia de que el promotor haya asegurado los riesgos que la originan.

La imposición de la inhabilitación se llevará a cabo previa la instrucción del oportuno expediente sancionador, conforme al vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 34. 1. El precio de venta de la vivienda tendrá el carácter de máximo y en él irá incluido el del suelo, la urbanización, la construcción, el equipamiento obligatorio y la financiación, quedando prohibida la percepción de cualquier cantidad y por cualquier concepto por encima del mismo.

Dicho precio no podrá exceder de las cantidades que para cada programa familiar y grupo de provincias se especifican en el anexo de esta Orden. Estas cantidades serán revisables por aplicación de la fórmula polinómica establecida en el artículo siguiente.

2. En la venta de cada vivienda social, el precio será el vigente en el momento de realización de la escritura de préstamo hipotecario o en el momento de formalización de la póliza correspondiente, o de cualquier otro documento auténtico en que se haya convenido el precio, sin que a partir de ese momento quepa revisión alguna.

3. Cuando el Ministerio de la Vivienda, sus Organismos autónomos, las Entidades locales o cualquier ente público cada suelo de su propiedad a título oneroso para viviendas sociales, el precio de venta de la vivienda será inferior al máximo aprobado y será fijado en el documento de cesión.

Cuando se conceda a los promotores la facultad expropiatoria prevista en la legislación vigente para actuaciones urbanísticas, el precio de las viviendas sociales que en dichas actuaciones se promuevan será fijado por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta de la Administración actuante.

Art. 35. 1. La revisión del precio máximo de venta de las viviendas sociales se efectuará trimestralmente, mediante la aplicación de la fórmula polinómica siguiente.

$$K_t = 0,35 \frac{H_t}{H_0} + 0,40 \frac{M_t}{M_0} + 0,25$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tienen la significación siguiente:

K_t = Coeficiente de revisión del precio de venta de la vivienda para el trimestre natural t .

II_t = Índice del coste de la mano de obra para el trimestre t , calculado como media aritmética de los últimos índices, correspondientes a las provincias del mismo grupo, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural t .

H_t = Índice del coste de la mano de obra para el trimestre inicial, calculado como media aritmética de los últimos índices, correspondientes a las provincias del mismo grupo, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural en que se obtenga la calificación objetiva.

M_t = Índice del coste de los materiales para el trimestre t , calculado como media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural t .

M_0 = Índice del coste de los materiales para el trimestre inicial, calculado como media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural en que se obtenga la calificación objetiva.

2. Una vez transcurridos dieciocho meses desde la calificación objetiva, el valor del coeficiente K_t permanecerá constante para cada promoción de viviendas sociales.

CAPÍTULO IV

Uso y disposición

Art. 36. 1. Los beneficiarios de viviendas sociales vendrán obligados a ocuparlas personalmente en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de la vivienda.

2. Se entenderá por ocupación personal el destino de la vivienda a residencia habitual y permanente de su titular.

3. El plazo de tres meses para la ocupación personal de la vivienda podrá quedar en suspenso en los supuestos recogidos en los Decretos de 31 de octubre de 1958 y de 21 de marzo de 1970.

Art. 37. La falta de ocupación personal de la vivienda por su beneficiario, salvo los supuestos excepcionales que apiece el Ministro de la Vivienda, inhabilita a éste y a su cónyuge a obtener una nueva calificación objetiva para acceder a otra vivienda social, sin perjuicio de las sanciones que pudieran imponerse al amparo de la legislación reguladora de las viviendas de protección oficial.

Art. 38. 1. Los titulares de viviendas sociales podrán en cualquier momento ofrecerlas en venta al Instituto Nacional de la Vivienda, y éste podrá adquirirlas sin necesidad de proceder a su previa descalificación.

Igualmente, con consentimiento del Instituto Nacional de la Vivienda, podrán producirse en cualquier momento transmisiones de viviendas sociales entre sus titulares y otras personas calificadas de beneficiarios.

2. Con independencia de los supuestos establecidos en el apartado anterior, las viviendas sociales no podrán ser transmitidas inter vivos hasta transcurridos cinco años desde la fecha de su adquisición. Para proceder en tal supuesto a la venta de la vivienda será requisito previo obtener la descalificación de la misma y proceder a la amortización total de los créditos obtenidos para su adquisición y al abono de las cuotas tributarias correspondientes.

3. Las ventas que el Instituto Nacional de la Vivienda realice o autorice como consecuencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se efectuarán al precio en que su titular adquirió la vivienda, actualizado teniendo en cuenta el valor inicial de la vivienda, la pérdida de valor producido por su uso y el precio vigente en el momento de realización de la venta.

Art. 39. A los beneficiarios de viviendas sociales que, por razón de su trabajo, se vean obligados a cambiar su lugar de residencia, se les concederá automáticamente otra calificación subjetiva para la provincia en que vayan a residir.

CAPÍTULO V

Actuación del Instituto Nacional de la Vivienda

Art. 40. Excepcionalmente, para atender urgentes necesidades de carácter social, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Ministro, podrá construir directamente viviendas sociales, con cargo a su presupuesto, en los términos previstos en la vigente legislación de viviendas de protección oficial y en el Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre.

Art. 41. El Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Ministro, podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, en los términos establecidos en el artículo 17 del Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre, cuando existan circunstancias que justifiquen la excepcionalidad de la medida.

Art. 42. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para cumplir el programa de viviendas sociales, y cuando las circunstancias lo requieran, ceder a título oneroso suelo de su propiedad a los promotores, imponiendo en tal supuesto, a los mismos, las obligaciones determinadas en el artículo 23 del Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34, 3, de esta Orden.

2. El Ministerio de la Vivienda y sus Organismos autónomos, de conformidad con las Leyes de Expropiación Forzosa y de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán ejercer el derecho de expropiación forzosa, tanto en favor de la promoción de viviendas sociales como para la ejecución de polígonos y programas de actuaciones urbanísticas, condicionando, en este caso, la expropiación a la construcción en las mismas de un determinado porcentaje de viviendas sociales.

Art. 43. El Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Ministro de la Vivienda, podrá conceder subvenciones a fondo perdido para la promoción de viviendas sociales.

La subvención no podrá exceder del 20 por 100 del precio de la vivienda ni hacerse efectiva por el Instituto Nacional de la Vivienda antes de otorgar las calificaciones objetiva y subjetiva. La cuantía de la subvención se establecerá para cada proyecto concreto, en función a la trascendencia social del mismo y del carácter del promotor y de los beneficiarios.

Tendrán preferencia para la percepción de subvenciones las Corporaciones públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Cooperativas fiscalmente protegidas.

La subvención reducirá el precio máximo vigente de la vivienda en la cantidad íntegra en que consista.

Art. 44. El Instituto Nacional de la Vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre, podrá financiar viviendas realizadas por terceros que se encuentren en fase de construcción. Las condiciones de la financiación y de la reinversión de las cantidades financiadas se fijarán para cada proyecto concreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Quienes se acojan a la disposición transitoria primera del Real Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre, deberán presentar, ante las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, una petición firmada por el promotor y, en su caso, por los adquirentes de la vivienda, expresando la situación del expediente correspondiente y acompañando la documentación exigida por la presente Orden para la obtención de las calificaciones administrativas.

Las peticiones que, conforme a esta disposición transitoria, se formulen han de presentarse en las Delegaciones Provinciales, dentro del plazo de un mes, a contar desde la entrada en vigor de esta Orden, y serán resueltas por las Delegaciones Provinciales, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de la solicitud.

2.ª Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general por el artículo 6.º del Decreto 2278/1976, de 18 de septiembre, las calificaciones subjetivas concedidas antes de 1 de mayo de 1977 no caducarán hasta el transcurso de dieciocho meses.

3.ª Los precios máximos que figuran en el Anexo se aplicarán hasta el 31 de diciembre de 1976.

DISPOSICIONES FINALES

1.ª Los precios máximos de venta de las viviendas sociales en Ceuta y Melilla serán objeto de regulación independiente.

2.ª Con carácter supletorio a la presente Orden se aplicarán las disposiciones reglamentarias para viviendas de protección oficial, en tanto no se opongan a lo dispuesto en la misma.

3.ª Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Orden.

Madrid, 24 de noviembre de 1976.

LOZANO VICENTE

ANEXO

1. A los efectos del precio de la vivienda social y de su revisión se agrupan las provincias españolas en los tres grupos siguientes:

Grupo A: Alava, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Navarra, Vizcaya y Zaragoza.

Grupo B: Albacete, Alicante, Baleares, Burgos, Cádiz, Castellón, Córdoba, Gerona, Granada, Guadalajara, Huelva, Huesca, Lérida, Logroño, Lugo, Málaga, Murcia, Oviedo, Palencia, Las Palmas, Pontevedra, Tenerife, Santander, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid y Zamora.

Grupo C: Almería, Avila, Badajoz, Cáceres, Ciudad Real, La Coruña, Cuenca, Jaén, León, Orense, Salamanca, Segovia, Soria, Teruel y Toledo.

2. Precios máximos de las viviendas sociales para cada zona y programa familiar.

Programa familiar	Superficie útil	Precio		
		Grupo A	Grupo B	Grupo C
N = 2	36	807.840	734.400	660.960
N = 3	46	1.017.080	924.800	832.160
N = 4	56	1.218.880	1.108.800	997.920
N = 5	66	1.415.700	1.287.000	1.158.300
N = 6	76	1.605.120	1.459.200	1.313.280
N = 7	86	1.787.940	1.625.400	1.462.880
N = 8	96	1.964.160	1.785.600	1.607.040

3. En los casos excepcionales en los que por haberse admitido variaciones justificadas en cuanto a las distancias máximas establecidas en las normas técnicas, los equipamientos obligatorios no se incluyan en la promoción, el precio máximo

de venta de la vivienda social sufrirá las siguientes deducciones, que son acumulables:

Equipamiento obligatorio no incluido	Deducción
Comercio de uso diario	3 %
Guardería infantil	2 %
Centro de Educación General Básica	5 %

4. Cuando la vivienda social disponga de garaje, por cumplimiento de lo dispuesto en las Ordenanzas aplicables o por voluntad del promotor, el precio de la venta de cada plaza de garaje para los beneficiarios será el de 175.000 pesetas para el grupo provincial A; 150.000 pesetas para el grupo provincial B, y 125.000 pesetas para el grupo provincial C.

La superficie del garaje será la mínima de estacionamiento establecida en las normas técnicas de diseño.

En todo caso, los beneficiarios tendrán derecho preferente para la adquisición de las plazas indicadas.

II. Autoridades y personal

NOMBRAMIENTOS, SITUACIONES E INCIDENCIAS

MINISTERIO DE JUSTICIA

24119 RESOLUCION de la Dirección General de Justicia por la que se proveen Secretarías de Juzgados Municipales en concurso ordinario de traslado.

Hmo. Sr.: Como resultado del concurso anunciado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 27 del pasado mes de septiembre para la provisión de Secretarías de Juzgados Municipales en concurso ordinario de traslado por antigüedad de servicios efectivos en la categoría,

Esta Dirección General, de conformidad con las disposiciones orgánicas vigentes, ha tenido a bien nombrar para el desempeño de las Secretarías que se relacionan a los solicitantes que a continuación se indican, quienes habrán de tomar

posesión del cargo en el plazo y con los requisitos exigidos en el Reglamento Orgánico del Cuerpo.

Y declarar desiertas por falta de solicitantes con derecho a ellas las Secretarías de los Juzgados Municipales de Tortosa número 2, Badalona número 2, Eibar, Prat de Llobregat, Puertollano, Cartagena número 2, Morón de la Frontera, Cornellá, Utrera, Lorca, Málaga número 5, Sevilla número 8, Córdoba número 1, Sabadell número 1, Villarreal de los Infantes y Viladecans, que deberán pasar a ser cubiertas por el turno que reglamentariamente les corresponda.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 26 de octubre de 1976.—El Director general, Fernando Cotta Márquez de Prado.

Hmo. Sr. Jefe del Servicio de Personal de los Cuerpos de Función Asistencial a la Administración de Justicia.

RELACION QUE SE CITA

Nombre y apellidos	Destino actual	Secretaría para la que se nombra
D. Plácido Gofi Domínguez	Palma de Mallorca número 3	Barcelona número 9.
D. Antonio Rodríguez Hogueira	Santiago de Compostela	La Coruña número 1.
D. Luis Parrilla García	Pamplona número 1	Cuenca.
D. José Asanza Jimeno	Orihuela (Alicante)	Murcia número 2.
D. Joaquín López Honrado	Córdoba número 2	Granada número 4.
D. Antonio Bellón Gómez	Puerto de Santa María (Cádiz)	Cádiz número 2.
D. Miguel Rodríguez Cantero	Ávila	Toledo.
D. Crispín Calle Martín	Talavera de la Reina (Toledo)	Alcorcón (Madrid).
D. José Serrano Barrenas	Jerez de la Frontera número 1	Jaén.
D. Antonio Rubio Pérez	Gerona número 1	Soria.

24120 RESOLUCION de la Dirección General de Justicia por la que se nombran para las Forensias vacantes que se indican a los Médicos Forenses que se mencionan.

Hmo. Sr.: Visto el expediente instruido en orden al concurso anunciado por Resolución de 3 de septiembre último, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 21 de octubre siguiente, sobre provisión de Forensias vacantes en Madrid y Barcelona, entre los Médicos Forenses comprendidos en la propuesta del Tribunal calificador de las oposiciones restringidas a dichas plazas, aprobada por Orden de 21 de julio del año en curso,

Esta Dirección General acuerda:

Nombrar para las Forensias que se indican a los Médicos Forenses que, por el número de orden obtenido en la oposición, a continuación se relacionan.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 3 de noviembre de 1976.—El Director general, Fernando Cotta y Márquez de Prado.

Hmo. Sr. Jefe del Servicio de Personal de los Cuerpos de Función Asistencial a la Administración de Justicia.

RELACION QUE SE CITA

Número	Nombre y apellidos	Destino actual	Forensia para la que se les nombra
1	D. Luis María Muñoz Tuero	Supernumerario	Madrid número 7.
2	D. Angel Casado Peña	Árvalo	Madrid número 9.
3	D. Juan Angel Rodríguez Piernas	Toro	Madrid número 9.
4	D. Mariano Royo Villanova Pérez	Ejea de los Caballeros	Madrid número 17.
5	D. Sandalio García Martín	Torrijos	Barcelona número 1.
6	D. José Luis Ayuso Gutiérrez	Exc. voluntario	Barcelona número 11.
7	D. Carlos Perezagua Clamagírad	Supernumerario	Barcelona número 13.
8	D. Julio Amigo Hernández	Burgo de Osma	Barcelona número 12.
9	D. Leonardo Muñoz Rey	Linares	Barcelona número 7.
10	D. Francisco Serrano Cepedano	Calahorra	Barcelona número 12.

MINISTERIO DE COMERCIO

25042

REAL DECRETO 2847/1976, de 12 de noviembre, sobre autorización al Instituto de Reforma de las Estructuras Comerciales (IRESCO). Organismo autónomo dependiente del Ministerio de Comercio, para participar en la Empresa «Focoex, S. A.», para la promoción y el fomento del comercio exterior.

La necesidad de reforzar la tarea de fomento de la exportación que nuestra economía precisa, hace conveniente la participación del capital público en una Empresa de comercio exterior.

Se ha estimado oportuno utilizar para ello una Empresa ya existente: «Fomento de Comercio Exterior, S. A.», cuyos socios actuales son el Banco Exterior de España y el Instituto Nacional de Industria, autorizando la participación mayoritaria en la misma del Instituto de Reforma de las Estructuras Comerciales, IRESCO.

La Empresa resultante, de naturaleza nacional por la participación mayoritaria del capital público, tendrá como objetivos preferentes, además de los ya previstos en los Estatutos de FOCOEX, la creación selectiva de una red comercial en el exterior, el estímulo y ayuda a programas de penetración exportadora, y la ayuda a Empresas exportadoras o que potencialmente lo sean, mediante la prestación de servicios de promoción exterior, así como cualquier otra actividad encaminada al desarrollo del comercio exterior.

Tales funciones aconsejan la participación del Instituto de Reforma de las Estructuras Comerciales, IRESCO, Organismo autónomo dependiente del Ministerio de Comercio, entre cuyos objetivos se identifican los ahora propuestos, habida cuenta de lo que dispone el artículo segundo del Decreto tres mil sesenta y siete/mil novecientos setenta y tres, de siete de diciembre, que desarrolla el artículo séptimo del Decreto-ley trece/mil novecientos setenta y tres, de treinta de noviembre.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Comercio, previo informe del Ministerio de Hacienda y de la Subsecretaría de Planificación, a efectos de lo previsto en el artículo cinco punto tres, de la Ley del Plan de Desarrollo Económico y Social, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis,

DISPONGO:

Artículo primero.—Para atender debidamente el interés nacional, se autoriza al Instituto de Reforma de las Estructuras Comerciales, IRESCO, Organismo autónomo dependiente del Ministerio de Comercio, a participar, con carácter mayoritario, en el capital de la Sociedad «Fomento de Comercio Exterior, Sociedad Anónima», cuyos socios actuales son el Banco Exterior de España y el Instituto Nacional de Industria, y cuya finalidad es la promoción del comercio exterior.

Artículo segundo.—La participación a que se refiere el artículo primero, será de cien millones de pesetas, que serán financiados con el mayor remanente de tesorería del IRESCO, procedente de la liquidación del ejercicio de mil novecientos setenta y cinco.

Artículo tercero.—A los efectos de lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro de la Ley de Régimen Jurídico de las Entidades Estatutales Autónomas, de veintiséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho, se autoriza a modificar el presupuesto del Organismo autónomo IRESCO, por el presente año, creando un nuevo concepto, ochocientos cuarenta y tres, Programa P. dieciséis, «Suscripción de acciones de Sociedades para el apoyo y fomento de la comercialización exterior e interior dotado con cien millones de pesetas».

Artículo cuarto.—Se autoriza al Ministerio de Comercio para dictar las disposiciones necesarias y adoptar los acuerdos pre-

cisos para la ejecución de lo dispuesto en el presente Real Decreto, así como para dictar las disposiciones reglamentarias que exija su aplicación.

Artículo quinto.—El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro de Comercio,
JOSE LLADO FERNANDEZ-URRUTIA

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

25043

ORDEN de 24 de noviembre de 1976 por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas sociales.

El Real Decreto 2276/1976, de 16 de septiembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda, establece un nuevo concepto de la vivienda social, uno de cuyos requisitos exigidos es la sujeción de aquellas a unas Normas de Diseño y Calidad que determinen las características técnicas de la categoría de vivienda social con el objetivo prioritario de mejorar y garantizar la calidad de ésta.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.º Se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas sociales, contenidas en el anexo de esta Orden y a las que se refiere el artículo 1.º, 1, a), y 1, b) del Real Decreto 2276/1976, de 16 de septiembre.

Art. 2.º Dichas Normas serán de aplicación para todas las promociones de construcción de viviendas sociales que se realicen con el régimen establecido en el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y Real Decreto antes citado.

También serán de aplicación dichas Normas a la construcción directa de viviendas por el Instituto Nacional de la Vivienda, con la excepción de los proyectos de unidades vecinales de absorción que se regirán por su normativa específica.

Art. 3.º Por las Direcciones Generales de Arquitectura y Tecnología de la Edificación y de la Vivienda se elevará al Ministro de la Vivienda, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Orden, un informe acerca de la aplicación y operatividad de estas Normas Técnicas con propuesta de revisión, en su caso, de los aspectos de las mismas que se consideren conveniente.

DISPOSICION TRANSITORIA

Para las viviendas que se acojan a lo establecido en la disposición transitoria primera del Real Decreto 2276/1976, de 16 de septiembre, así como los proyectos de viviendas que dispusieren del visado colegial en la fecha de entrada en vigor de la presente Orden y respecto de los cuales se solicite la calificación objetiva de la vivienda social, se admite una tolerancia de ± 3 por 100 en cuanto a superficies y dimensiones críticas, respecto a las establecidas en las Normas Técnicas.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden ministerial entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 24 de noviembre de 1976.

LOZANO VICENTE



Normas Técnicas de la Vivienda Social



1. El diseño de la vivienda

El diseño de la vivienda ha de hacer posible el desarrollo equilibrado y completo de toda una serie de necesidades y de deseos, de índole diversa, que el hombre tiene:

- fisiológicas
- psicológicas
- sociológicas
- económicas, etc.

El diseño de la vivienda debe, pues, tener presente las necesidades y los deseos humanos de la familia, considerada tanto como grupo sociológico como conjunto de individualidades.

2. La calidad de la vivienda

La calidad de la vivienda considerada de una forma integral, es un concepto complejo en el que se incluyen factores objetivos y factores subjetivos.

Los primeros, en cierta manera, son definibles y pueden llegar a expresarse por valores determinados y a establecerse mediante requisitos ponderables. Los segundos sólo pueden expresarse a nivel de indicaciones o tendencias, y por ser muy difícilmente cuantificables, se escapan de un proceso normativo.

Por ello, la calidad de la vivienda sólo puede definirse y evaluarse por los niveles relativos que alcanza. Entendiendo por nivel de calidad el grado de satisfacción que la vivienda proporciona al grupo familiar que la habita.

3. El diseño y la calidad de la Vivienda Social

Para la Vivienda Social se pretende conseguir con suficiente garantía el nivel de satisfacción normal que resulta de un proyecto y una construcción, realizados ambos a partir de lo que establecen las Normas Técnicas de Diseño y Calidad; cuyo cumplimiento se inicia por una promotoría cualificada y solvente, con la elaboración de un proyecto definido con documentación técnica completa y sigue con una construcción experta y responsable, bajo una dirección de obra correcta y un control asiduo y preciso de la ejecución de aquella.

Las distintas actuaciones implicadas en este proceso, tanto la del promotor como la del arquitecto autor del proyecto y, o, director de obra, así como la del constructor que ejecuta y la del aparejador o arquitecto técnico que inspecciona y controla, son responsables, dentro de sus competencias, del cumplimiento de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, con el fin de alcanzar el nivel de satisfacción normal para los usuarios de las Viviendas Sociales.



NTD

Diseño

1

Normas Técnicas de Diseño

Vivienda Social



VS

1976

2

1. Objeto

Las Normas Técnicas de Diseño hacen relación expresa de las necesidades y los deseos humanos, que habrán de ser tenidos en cuenta en el proyecto y la construcción de las Viviendas Sociales, y establecen condiciones, mínimas y recomendables, que garanticen un nivel de satisfacción normal para aquéllos.

2. Alcance

2.1. Ambito de aplicación

Las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales se refieren a:

- La vivienda en sí.
- Los servicios comunes del edificio.
- El edificio de viviendas.
- El equipamiento social y comunitario en el entorno próximo al edificio.

2.2. Condiciones de planeamiento

Toda promoción de Viviendas Sociales habrá de contar con la disponibilidad de suficiente suelo para ello, debidamente calificado como edificable, de acuerdo con lo que respecto a Planeamiento Urbano establece el Texto refundido de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, B. O. E. 1976-06-16 y 17).

2.3. Condiciones de programación

Para favorecer la integración social conveniente, la programación de Viviendas Sociales, alcanzará como máximo al 30% del número total de viviendas que compongan la unidad urbanística de uso residencial, de la que forme parte dicha programación.

2.4. Criterios de exigencia

En estas Normas Técnicas de Diseño se consideran críticos aquellos conceptos o valores, por debajo o por encima de los cuales se perturba el buen uso de la función, ya sea en la vivienda, en los servicios comunes, en el edificio o en el equipamiento social o comunitario.

Los conceptos críticos que se establecen, son los que figuran en **letra negra cursiva**, en el texto y los valores numéricos encerrados en círculos, en los gráficos, teniendo carácter de exigencia para la calificación objetiva de las Viviendas Sociales.

2.5. Criterios de prioridad

El cumplimiento de las exigencias contenidas en estas Normas Técnicas de Diseño, no exige del cumplimiento de lo que, para cada promoción en particular, pueda establecer la reglamentación urbanística aplicable, en especial, las Ordenanzas Municipales de la Edificación, cuando sus exigencias fueran mayores, más amplias o favorables, para el mejor desarrollo de la función y el uso de las viviendas, que las que estas Normas Técnicas de Diseño establecen.

3. Condiciones exigidas para la vivienda en sí

3.1. Condiciones espaciales

3.1.1. Superficie útil mínima

Se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios.

Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como las terrazas, los balcones, los tendedores, etc.

La Vivienda Social tendrá, como mínimo, una superficie útil o habitable, tal que a cada persona del programa familiar le correspondan **18 m² en el caso de programa de dos personas y 10 m² a cada persona que exceda de dos**, en programas familiares más amplios.

3.1.2. Volumen útil mínimo

Se define como volumen útil, o habitable, el producto de la superficie útil o habitable por la altura libre de la vivienda.

A efectos del cómputo de la superficie útil de una Vivienda Social, no se considerará la superficie de suelo cuya altura libre sea menor de 1,50 m, aunque dicha superficie sí lo será a efectos del cómputo del volumen útil.

La Vivienda Social tendrá, como mínimo, un volumen útil, tal que a cada persona del programa familiar le correspondan **43 m³ en el caso de programa de dos personas y 24 m³ a cada persona que exceda de dos**, en programas familiares más amplios.

3.1.3. Superficies y volúmenes útiles globales

Las superficies y volúmenes útiles globales de las Viviendas Sociales están en función de su programa familiar y no serán inferiores a los que figuran en el siguiente cuadro:

Número de personas del programa familiar	2	3	4	5	6	7	8	n
Superficie útil en m ²	36	46	56	66	76	86	96	16+10n
Volumen útil en m ³	86	110	134	158	182	206	230	38+24n

La distribución porcentual, dentro de una promoción de Viviendas Sociales, de los diversos programas familiares, queda al criterio del promotor, con las siguientes limitaciones:

Número de personas del programa familiar	Porcentaje máximo del total de Viviendas Sociales de la promoción
2	≤ 4 %
8 ó más	≤ 6 %

El porcentaje del 4% señalado para las viviendas de dos personas, sólo podrá superarse cuando razones de composición del edificio así lo justifiquen para aprovechar condicionamientos particulares de diseño de plantas bajas, plantas de ático o de cubierta.



2

NTD

Diseño

Normas Técnicas de Diseño

Vivienda Social



3

VS

1976

3.1.4. Programas funcionales mínimos y superficies parciales mínimas

Para cada programa familiar, de 2 a 8 componentes, se señalan en el siguiente cuadro, los programas funcionales mínimos, así como las superficies útiles parciales mínimas de las zonas en las que pueden agruparse los espacios de diferente uso de la vivienda.

Espacios agrupados por zonas		Número de personas del programa familiar						
		2	3	4	5	6	7	8
Espacios de uso en común:								
Estancia	E	E	E	E	E	E	E	E
Comedor	C	C	C	C	C	C	C	C
Cocina	K	K	K	K	K	K	K	K
Superficie mínima de zona en m ²		18	20	24	26	28	30	32
Espacios de uso privado:								
Dormitorio								
doble conyugal	D ₂	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}
doble	D ₂	—	D ₁	D _{2*}	D ₂	D ₂	D ₂	D ₂
individual	D ₁	—	—	—	D ₁	D _{2*}	D ₂	D ₂
(Excluido armarios roperos empotrados)		—	—	—	—	—	D ₁	D _{2*}
Cuarto de aseo	A	A	A	A	A	A	A	A
Cuarto de aseo adicional	A ₁	—	—	—	—	(A ₁)	A ₁	A ₁
Superficie mínima de zona en m ²		15	21	25	31	[37]	43	47
Espacios complementarios								
Vestíbulo	V	(V)	(V)	V	V	V	V	V
Distribuidor	D	(D)	D	D	D	D	D	D
Almacenamiento general	AG	AG	AG	AG	AG	AG	AG	AG
Armario ropero	R	R	R	R	R	R	R	R
Superficie mínima de zona en m ²		[3]	[4,5]	6	7,5	9	10,5	12
Espacios que solapan su función o son exteriores								
Lavado y plancha	LP	LP	LP	LP	LP	LP	LP	LP
Tendedero	T	(T)	(T)	T	T	T	T	T
Terrazas	T ₁	(T ₁)	(T ₁)	(T ₁)	(T ₁)	(T ₁)	(T ₁)	(T ₁)

() Opcional

[] Superficies mínimas en el caso de incluir los espacios opcionales

• Puede sustituirse por dos D₁

3.1.5. Compartimentación de espacios

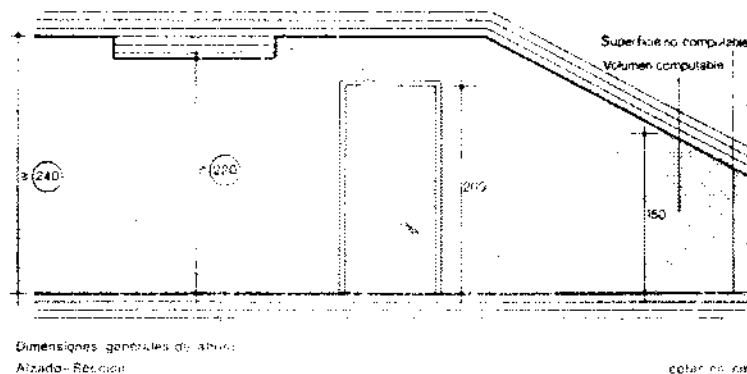
La compartimentación de los espacios que componen el programa funcional de cada Vivienda Social es libre, y queda a juicio del criterio del arquitecto responsable del Proyecto, con la única limitación de que **los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes**, con compartimentación fija o móvil.

Se procurará que las bandas de circulación no dificulten el uso normal de cada espacio y permitan la adecuada colocación del mobiliario.

3.1.6. Superficies mínimas y dimensiones críticas

Dimensiones generales de altura

Según gráfico.



Dimensiones de huecos de paso

El sentido de apertura y las áreas barridas por las hojas de puertas, ventanas y armarios, estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación.

El ancho de las hojas según su situación será:

Situación de la puerta	Ancho de la hoja en mm
Acceso a la vivienda	≥ 825
Interior	≥ 725
Cuarto de aseo	≥ 625

Estancia - E Superficie mínima

Combinación de espacios en un solo recinto		Número de personas del programa familiar						
		2	3	4	5	6	7	8
Estancia	E	12	12	14	14	16	16	18
Estancia-comedor	E+C	13	14	16	18	20	20	22
Estancia-comedor-cocina	E+C+K	18	20	24	26	28	30	32
		Superficie mínima en m ²						



3

NTD

Diseño

Normas Técnicas de Diseño

Vivienda Social



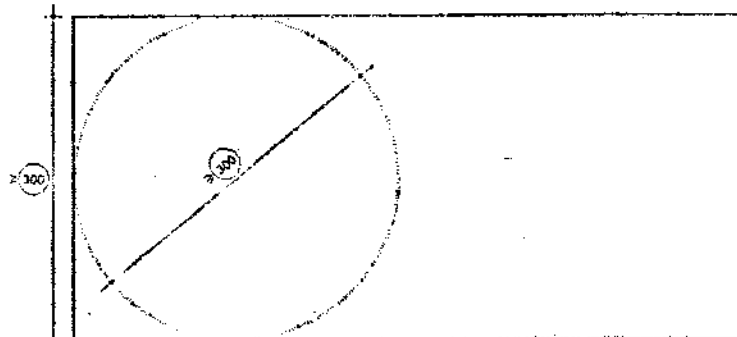
4

VS

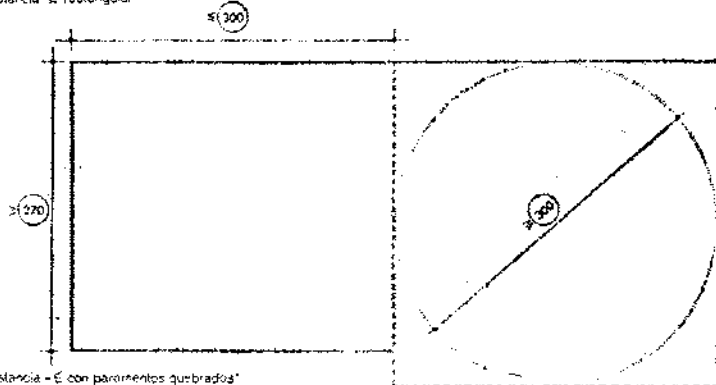
1976

Dimensiones críticas

En toda estancia se podrá inscribir un círculo de diámetro ≥ 300 cm.
Según gráficos.



• Estancia-E rectangular



Estancia-E con paramentos quebrados

Plantas

cotas en cm

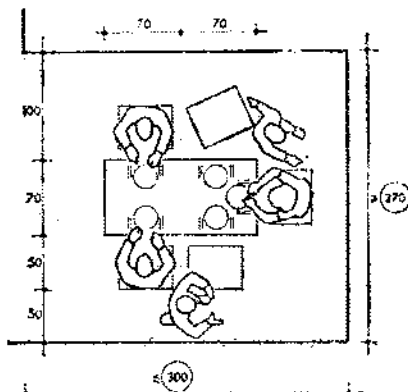
Comedor - C

Superficie mínima

No se establece.

Dimensiones críticas

Según gráficos.



Comedor en nicho

cotas en cm

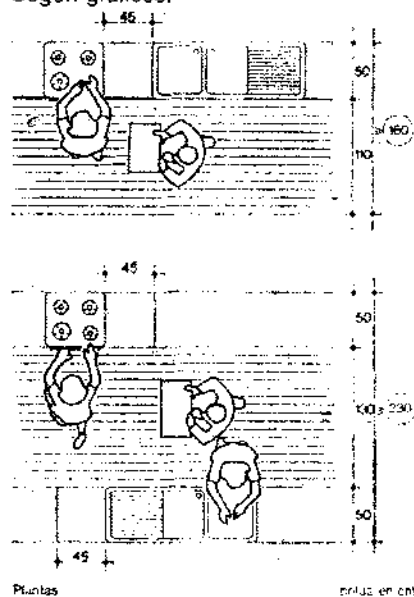
6

Cocina - K**Superficie mínima**

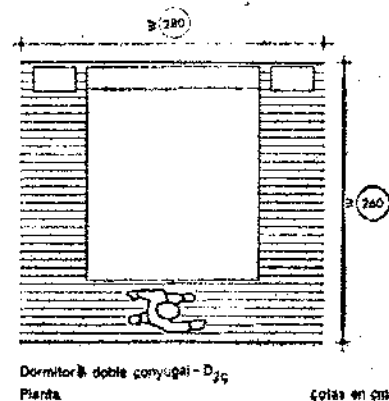
Combinación de espacios en un solo recinto		Número de personas del programa familiar						
		2	3	4	5	6	7	8
Cocina	K	5	6	8	8	8	10	10
Cocina-comedor	K + C	6	8	10	12	12	14	14

Superficie mínima en m²**Dimensiones críticas**

Según gráficos.

**Dormitorio doble conyugal - D_{2c}****Superficie mínima**10 m² sin incluir superficies para armario ropero R**Dimensiones críticas**

Según gráfico:





4

NTD

Diseño

Normas Técnicas de Diseño

Vivienda Social



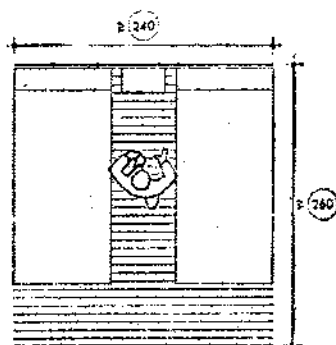
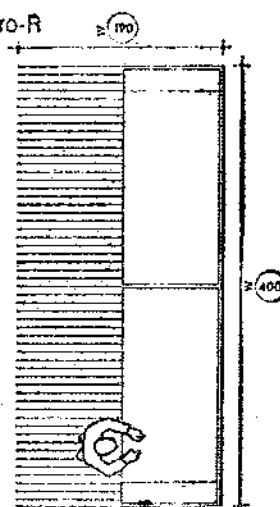
5

VS

1976

Dormitorio doble - D₂**Superficie mínima****8 m²**, sin incluir superficie para armario ropero-R**Dimensiones críticas**

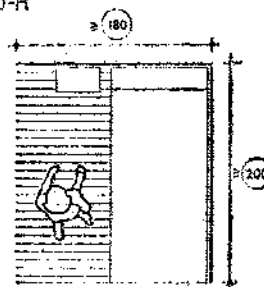
Según gráficos.

Dormitorio doble - D₂
Plantas

Cotas en cm

Dormitorio individual - D₁**Superficie mínima****6 m²**, sin incluir superficie para armario ropero-R**Dimensiones críticas**

Según gráfico.

Dormitorio individual - D₁
Plantas

Cotas en cm

Cuarto de aseo - A**Superficie mínima**

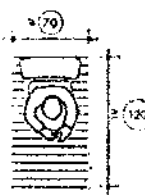
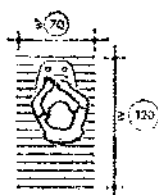
No se fija.

Dimensiones críticas

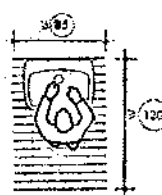
Según gráficos.

La superposición de áreas de uso es válida.

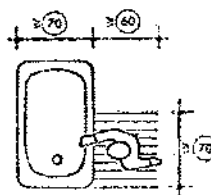
8

Inodoro
Plantas

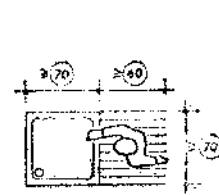
Bidé



Lavabo



Bañera



Ducha

Cotas en cm

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

24195 ORDEN de 24 de noviembre de 1976 sobre calificaciones para el Programa 1977 del Plan Cuatrienal de Viviendas Sociales.

El Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, regulan el nuevo régimen de inversión en viviendas sociales. Las disposiciones complementarias de ambas normas establecen el régimen general por el que se va a efectuar la inversión, analizando el otorgamiento de las calificaciones correspondientes.

La presente Orden viene a determinar para el periodo de un año y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional primera del Real Decreto antes citado, el número de calificaciones subjetivas a otorgar por el Ministerio de la Vivienda y la distribución provincial de las mismas, al tiempo que se determinan los tipos de apoyo que el Instituto Nacional de la Vivienda concede a los préstamos obtenidos por los adquirentes de viviendas sociales que han de regir durante el mismo periodo de un año.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.º A partir de los diez días siguientes a la entrada en vigor de la presente Orden, las personas y Entidades enumeradas en el artículo 22 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial podrán solicitar la calificación objetiva del número de viviendas que estimen conveniente, siempre que el respectivo proyecto reúna los requisitos del artículo primero del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, y disposiciones complementarias. Por cada Delegación Provincial se difundirá adecuadamente la apertura de este plazo.

Art. 2.º Las Delegaciones Provinciales tramitarán la resolución de las solicitudes de calificación por riguroso orden de presentación en el Registro de entrada.

Art. 3.º Las solicitudes que cumplan los requisitos serán calificadas por las Delegaciones Provinciales del Departamento, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de registro de la solicitud formulada por el promotor o, en su caso, desde el vencimiento de los plazos que se le hubieran concedido con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7.º de la Orden de 24 de noviembre de 1976, y sin perjuicio de lo dispuesto en su disposición transitoria primera.

Otorgada la calificación objetiva se notificará al promotor interesado que el correspondiente título está a su disposición, para ser retirado en el plazo de diez días, previo cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 314/1939, de 25 de febrero.

Art. 4.º Con el fin de vigilar el mantenimiento del ritmo de ejecución previsto para el desarrollo del programa anual, el promotor comunicará a la Delegación Provincial las fechas en que, en su caso, han sido iniciadas las obras, enrasados los cimientos, terminadas las cubiertas y finalizada la construcción, dentro de los diez días siguientes a las indicadas fechas, utilizando para ello los impresos que les serán facilitados junto con la calificación objetiva.

Art. 5.º Conforme a lo establecido en la disposición adicional primera del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, quedan limitadas hasta el 1 de octubre de 1977 las calificaciones subjetivas a otorgar por el Ministerio de la Vivienda a viviendas sociales, a 150.000 viviendas. En el anexo de la presente Orden se efectúa la distribución, por provincias, de 120.000 viviendas.

A la vista de las necesidades detectadas, del desarrollo del programa de viviendas de 1977, del nivel de desempleo y su evolución, por el Ministro de la Vivienda se efectuará la distribución de las restantes 30.000 viviendas.

Art. 6.º A partir de la entrada en vigor de la presente Orden, las Delegaciones Provinciales admitirán la presentación de solicitudes de calificación subjetiva. Por cada Delegación se dará noticia, a través de los medios de difusión, de la apertura de este plazo.

Art. 7.º Las personas físicas que estimen reunir las condiciones del artículo segundo del Real Decreto de 16 de septiembre de 1976, para ser beneficiarias de viviendas sociales, presentarán su solicitud de calificación subjetiva, convenientemente cumplimentada en modelo oficial, en el registro de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda que corresponda, acompañando la documentación a que se refiere el artículo 11 de la Orden de 24 de noviembre de 1976.

Art. 8.º Con objeto de facilitar la elección de vivienda a los titulares de calificaciones subjetivas, por las Delegaciones Provinciales se prestará el correspondiente servicio de información que permita conocer la situación, emplazamiento, fechas aproximadas de terminación y demás circunstancias de las viviendas a las que se hubiere otorgado la calificación objetiva.

A tal efecto, en el tablón de anuncios de la Delegación se insertará periódicamente una relación detallada de las calificaciones objetivas concedidas durante el tiempo anterior. A través de los medios de difusión se dará igualmente información suficiente.

Del mismo modo, los promotores podrán informarse en las Delegaciones de las calificaciones subjetivas otorgadas y del programa familiar de sus beneficiarios.

Art. 9.º Durante la vigencia de la presente Orden, el apoyo concedido por el Instituto Nacional de la Vivienda a los préstamos obtenidos por los adquirentes de viviendas sociales, en relación con lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Orden ministerial de 24 de noviembre de 1976, se calculará por diferencia entre las anualidades constantes de amortización de dichos préstamos y los pagos que hayan de efectuar los beneficiarios, que equivaldrán a las anualidades crecientes de amortización de los cinco tipos de crédito siguientes:

Tipo	Año	Interés — Porcentaje	Tasa de crecimiento de la anualidad de amortización — Porcentaje anual
I	25	4	7
II	20	5	7,5
III	16	6	7,5
IV	12	7	7,5
V	10	8	7,5

Los montantes de los préstamos a concertar con las Entidades financieras se determinarán considerando el precio de la vivienda, los ingresos y el programa familiar del beneficiario sin que, en ningún caso, la cantidad que haya de desembolsar al contado el beneficiario de la vivienda social exceda del 25 por 100 del precio de la misma.

El tipo de préstamo equivalente, que corresponda a cada beneficiario entre los cinco establecidos, se elegirá de forma que la anualidad inicial a pagar sea la más próxima, por defecto, al 25 por 100 de sus ingresos familiares anuales.

Para los beneficiarios con ingresos familiares anuales inferiores al 11 por 100 del precio de venta de la vivienda que les corresponde conforme a su programa familiar, se podrán conceder condiciones excepcionales o bien adjudicarles viviendas sociales de construcción directa, en las condiciones que se establezcan dentro de esta normativa y la vigente legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 10. En la ejecución de los programas de viviendas sociales se observará el porcentaje de viviendas para minusválidos a que se refiere el Decreto 1766/1975, de 20 de junio.

DISPOSICION FINAL

Se autoriza al Director general del Instituto Nacional de la Vivienda para que, a la vista de las necesidades que puedan manifestarse y de la marcha del programa de construcciones, realice la oportuna redistribución de los cupos establecidos.

Madrid, 24 de noviembre de 1976.

LOZANO VICENTE

ANEXO

Distribución provincial de 120.000 calificaciones subjetivas

Alava	500
Albacete	550
Alicante	2.450
Almería	1.000
Avila	500
Badajoz	2.900
Baleares	1.800
Barcelona	18.675
Burgos	500
Caceres	1.150

Cádiz	8.400
Castellón	750
Ciudad Real	1.250
Córdoba	3.350
Coruña (La)	2.850
Cuenca	500
Gerona	1.100
Granada	3.450
Guadalajara	500
Gulpúzcoa	1.725
Huelva	2.125
Huesca	500
Jaén	2.075
León	975
Lérida	625
Logroño	500
Lugo	800
Madrid	14.400
Málaga	5.800
Murcia	2.150
Navarra	700
Orense	1.075
Oviedo	2.575
Palencia	500
Palmas (Las)	5.000
Pontevedra	2.500
Salamanca	500
Santa Cruz de Tenerife	4.000
Santander	800
Segovia	500
Sevilla	7.275
Soria	500
Tarragona	1.125
Teruel	500
Toledo	1.000
Valencia	4.225
Valladolid	500
Vizcaya	2.875
Zamora	500
Zaragoza	1.800

SECRETARIA GENERAL DEL MOVIMIENTO

24196 ORDEN de 23 de noviembre de 1970 por la que se determinan las condiciones de idoneidad para dirigir campamentos, albergues, colonias y marchas juveniles y se autoriza la constitución de Escuelas para la formación de especialistas en dichas actividades.

El artículo tercero del Decreto de la Presidencia del Gobierno número 2253/1974, de 20 de julio, sobre la organización e inspección de Campamentos, Albergues, Colonias y Marchas Juveniles, encomienda a la Secretaría General del Movimiento la determinación de las condiciones de idoneidad que ha de reunir el personal que haya de dirigir dichas actividades, facultando asimismo a las Delegaciones Nacionales de la Juventud y de la Sección Femenina para la organización de cursos para la titulación de dicho personal.

El contenido de dicho artículo precisa para su desarrollo de una norma que, por un lado, establezca los criterios a seguir para determinar la idoneidad de quienes han de ser responsables de la dirección de estas actividades juveniles y, por otro, establezca los instrumentos necesarios para propiciar la titulación de aquellas personas llamadas vocacionalmente a la dirección de las mismas, cuestiones ambas que precisan un tratamiento globalizado y que merecen ser ordenadas con un criterio que respete el derecho de Entidades públicas y privadas a promover y organizar centros y actividades para la preparación del referido personal y recoja todas las experiencias válidas que durante los últimos años han venido siendo protagonizadas no solamente por el Estado a través de las Delegaciones que inciden en la juventud tanto masculina como femenina, sino por otras instituciones también preocupadas por el desarrollo del tiempo libre del joven en favor de una formación humana integral, como es el caso de las organizaciones y agrupaciones juveniles dependientes de la Iglesia que para

el cumplimiento de sus fines formativos y de apostolado han dispuesto siempre de independencia y autonomía, sin perjuicio de su sujeción a los aspectos técnicos y administrativos de las normas que nos ocupan.

En todo caso, los títulos acreditativos de la idoneidad objeto de la presente Orden son, exclusivamente, de carácter técnico: Se pretende asegurar que todos los responsables de actividades juveniles, del tipo contemplado en el Decreto 2253/1974, de 20 de julio, estén en posesión de los conocimientos técnicos y prácticos que garanticen al máximo, desde esta perspectiva, la seguridad y, por tanto, la protección de los elementos de todo tipo que se conjuntan en estas actividades.

En virtud de lo anterior dispongo:

Artículo 1.º Se considera que reúnen las condiciones de idoneidad, a que hace referencia el párrafo primero del artículo 3.º del Decreto 2253/1974, de 20 de julio, en todo caso:

a) Los titulados como Jefe de Campamento, Albergue y Colonia, para cualquier tipo de actividades previstas en el Decreto citado.

b) Los titulados como Jefe de Acampada Juvenil, para actividades de acampada o marcha juvenil, con una duración inferior a diez días, siempre que el número de participantes en la misma no sea superior a cincuenta.

Art. 2.º En virtud de la competencia que se le encomienda por la presente Orden ministerial, las Delegaciones Nacionales a que se refiere el artículo 3.º del Decreto 2253/1974, de 20 de julio, regularán las características generales y los programas básicos a que deberán ajustarse las actividades de formación, titulación y perfeccionamiento de las personas a que se refiere el artículo anterior. Dichas Delegaciones organizarán cursos para la obtención de los títulos correspondientes por parte de quienes lo soliciten y acrediten estar en posesión de las condiciones que se determinan en el artículo siguiente; todo ello con independencia de los cursos y actividades que puedan organizar otras Entidades públicas y privadas en sus propios Centros reconocidos para tal fin.

Art. 3.º Las condiciones para participar en los cursos de formación y titulación para Jefes de Campamento, Albergue y Colonia y Jefes de Acampada serán los siguientes:

a) Para Jefe de Campamento, Albergue y Colonia:

- Nacionalidad española.
- Edad mínima de veintitún años.
- Nivel cultural suficiente.
- No padecer enfermedad ni impedimento físico que le incapacite para la práctica del aire libre.
- Aceptar el aire libre como escuela de educación cívica en orden a la defensa y cuidado de la naturaleza y como instrumento al servicio de la formación integral del niño y del joven.

b) Para Jefe de Acampada Juvenil:

- Edad mínima de dieciocho años y los demás requisitos señalados para los Jefes de Campamento, Albergue y Colonia.

Art. 4.º Las Delegaciones Nacionales mencionadas en el artículo tercero del Decreto 2253/1974, de 20 de julio, reconocerán, en todo caso, a los Centros que las Entidades públicas y privadas puedan crear y a las actividades que puedan organizar para la formación, titulación y perfeccionamiento de Jefes de Campamento, Albergue y Colonia o de Acampada Juvenil, acomodándose en lo esencial a las características y programas de las correspondientes actividades estatales. La apertura y funcionamiento de los referidos Centros y cursos no estatales se someterán al principio de previa autorización, que se concederá siempre que éstos reúnan las condiciones mínimas establecidas con carácter general que se regulen.

Los Centros que se reconozcan impartirán las enseñanzas técnicas y prácticas correspondientes que figuren en los programas oficiales para la formación del personal anteriormente mencionado.

Art. 5.º Las personas que realicen con aprovechamiento los cursos en cualquiera de los Centros aludidos en la presente Orden ministerial tendrán necesariamente que dirigir una actividad de su rango y especialidad, organizada por cualquier Entidad autorizada, para que se les expida el título que les acredite como Jefe de Campamento, Albergue y Colonia o de Acampada Juvenil.

El título que corresponda será automáticamente extendido a los interesados por los correspondientes órganos estatales mencionados en el artículo tercero del citado Decreto, a petición de los Centros oficiales y reconocidos y previa presentación de las relaciones circunstanciadas de los propuestos.

Artículo cuarenta y nueve.—Toda infracción de las normas contenidas en el artículo diez o de las que afecten a la Ética Profesional en los principios generales de la profesión periodística, que se publican como anexo a este Decreto, será enjuiciada por un Jurado de Ética Profesional.

Artículo cincuenta.—Contra la decisión del Jurado, a que se refiere el artículo anterior, sólo cabrá recurso ante el Jurado de Apelación.

Ambos Jurados serán únicos para todo el territorio nacional y tendrán su sede en el domicilio social de la Federación Nacional de Asociaciones de la Prensa de España.

Artículo cincuenta y uno.—Corresponde a la Federación Nacional de Asociaciones de la Prensa el determinar la constitución, composición y normas de procedimiento a las que ambos Jurados acomodarán su actuación, las cuales asegurarán la audiencia y plena garantía de defensa del interesado.

Las actuaciones del Jurado se iniciarán, bien por propia iniciativa o bien a instancia razonada de cualquier persona natural o jurídica, poniendo en conocimiento del mismo aquellos hechos que se consideren contrarios a las normas que se mencionan en el artículo cuarenta y nueve.

Las resoluciones que se adopten habrán de ser en todo caso motivadas y de haberse impuesto sanción se notificarán a la Dirección General de Régimen Jurídico de la Prensa a efectos de la correspondiente anotación en los Registros Oficiales.

DISPOSICION DEROGATORIA

Se derogan las Ordenes ministeriales de once de mayo de mil novecientos cincuenta y cinco, veintinueve de abril de mil novecientos sesenta y cinco y cinco de marzo de mil novecientos sesenta y nueve.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las actuaciones de los Jurados iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se ultimarán de conformidad con las normas hasta ahora vigentes.

Dado en Madrid a tres de diciembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro de Información y Turismo,
ANDRÉS REGUERA GUAJARDO

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

2062

ORDEN de 22 de enero de 1977 por la que se actualiza el módulo y regula la Promoción de Viviendas del Grupo I de Protección Oficial en el año 1977.

Ilustrísimo señor:

El Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, por el que se establece el Régimen de Viviendas Sociales, presupone un profundo replanteamiento de la política de vivienda al delimitar dos ámbitos de actuación claramente diferenciados: El de la demanda de reducida capacidad económica, que es el específico del indicado Régimen de Viviendas Sociales y el de la demanda de niveles medios de renta que debe corresponder al grupo I del Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

Con el fin de asegurar la celeridad de ejecución que exigen la actual coyuntura económica y las necesidades que han de ser atendidas a través de la promoción de viviendas del grupo I, procede adoptar, en relación con el módulo y el trámite administrativo, las medidas precisas para el normal desarrollo de los programas anuales por cuantas iniciativas de promoción concurren a la convocatoria de la presente Orden.

Por lo que respecta al módulo, el coste de ejecución material por metro cuadrado establecido por este Departamento mediante Orden de 6 de febrero de 1976, es actualizado sobre la base de los índices elaborados por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado, tanto para las nuevas promociones como para las viviendas que en la fecha de publicación de esta Orden se hallen con las obras en ejecución, a efectos de que la revisión de los presupuestos protegidos y de los precios de estas últimas puedan efectuarse en términos igualmente equitativos para los respectivos intereses de promotores y compradores.

Finalmente, en cuanto al trámite de las solicitudes de cupo de viviendas del grupo I, se establece un sistema totalmente descentralizado y de la máxima flexibilidad, sobre la base de cupos provinciales y plazo de solicitud abiertos.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

1. Actualización del módulo

Artículo 1.º A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1) del artículo 5.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, se establecen los módulos que a continuación se indican para cada uno de los tres grupos de provincias siguientes, que regirán durante todo el año 1977:

Grupo A: Módulo 5.720 pesetas (cinco mil setecientos veinte).

Provincias de:

Alava.	Navarra.
Barcelona.	Vizcaya.
Guipúzcoa.	Zaragoza.
Madrid.	

Grupo B: Módulo 5.200 pesetas (cinco mil doscientas).

Provincias de:

Albacete.	Lugo.
Alicante.	Málaga.
Baleares.	Murcia.
Burgos.	Oviedo.
Cádiz.	Palencia.
Castellón.	Palmas, Las.
Córdoba.	Pontevedra.
Coruña, La.	Santa Cruz de Tenerife.
Gerona.	Santander.
Granada.	Sevilla.
Guadalajara.	Tarragona.
Huelva.	Valencia.
Huesca.	Valladolid.
Lérida.	Zamora.
Logroño.	

Grupo C: Módulo 4.680 pesetas (cuatro mil seiscientas ochenta).

Provincias de:

Almería.	León.
Ávila.	Orense.
Badajoz.	Salamanca.
Cáceres.	Segovia.
Ciudad Real.	Soria.
Cuenca.	Teruel.
Jaén.	Toledo.

A los módulos anteriores les es de aplicación el coeficiente 1,6 (uno coma seis) establecido en el artículo 1.º del Decreto 3474/1974, de 20 de diciembre, para la determinación del coste de ejecución material por metro cuadrado de las viviendas del grupo I.

Art. 2.º Los módulos fijados en el artículo 1.º de esta Orden serán de aplicación a todas las viviendas que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», así como también a las que se califiquen definitivamente, siempre que las solicitudes de calificación definitiva se presenten por los promotores dentro de plazo y que las correspondientes calificaciones provisionales hubieran sido otorgadas con posterioridad al 1 de junio de 1976. En todo caso, cuando los promotores con arreglo a las normas del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial hubiesen formalizado contratos de promesa de compra, de opción de compra o de compraventa, o bien hubieran percibido cantidad alguna a cuenta del precio de las mismas, no será de aplicación la presente Orden.

Art. 3.º El módulo y, por tanto, los precios máximos de las viviendas del grupo I no calificadas definitivamente se revisarán anualmente mediante la aplicación de la forma polinómica siguiente:

$$K_t = 0,35 \frac{H_t}{H_0} + 0,40 \frac{M_t}{M_0} + 0,25$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tienen la significación siguiente:

K_t = Coeficiente de revisión del precio de venta de la vivienda para el año t.

H_t = Índice del coste de la mano de obra para el año t , calculado como media aritmética de los últimos índices correspondientes a las provincias del mismo grupo publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el año t .

H_0 = Índice del coste de la mano de obra para el año inicial calculado como media aritmética de los últimos índices, correspondientes a las provincias del mismo grupo, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el año nacional en que se obtenga la calificación provisional.

M_t = Índice del coste de los materiales para el año t , calculado como media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el año t .

M_0 = Índice del coste de los materiales para el año inicial, calculado como media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el año natural en que se obtenga la calificación provisional.

La primera revisión se realizará en enero de 1978.

II. Revisión de los presupuestos protegibles y de los precios de venta de las viviendas

Art. 4.º Los promotores de viviendas del grupo I a las que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.º, no les fuere de aplicación el módulo actualizado y que no tuvieran presentada en la fecha de publicación de la presente Orden la solicitud de calificación definitiva, podrán solicitar ante las respectivas Delegaciones Provinciales de este Departamento la revisión del presupuesto protegible y de los precios de venta y acceso diferido a la propiedad.

Las solicitudes de revisión se formalizarán en el plazo de sesenta días hábiles a partir de la fecha de publicación de esta Orden, en impreso oficial, por la totalidad de las viviendas a que cada expediente de promoción se refiera, salvo en los supuestos de división en fases debidamente autorizadas mediante resolución o admitidas por las Delegaciones Provinciales al recibir los diferentes partes de ejecución de obras, en las que se estará a lo dispuesto en el artículo 7.º de la presente Orden.

Para que proceda la revisión que por esta Orden se regula, será preciso que las viviendas para las que se solicita se hallen dentro del plazo de ejecución fijado en la cédula de calificación provisional o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas.

No serán susceptibles de revisión los precios de venta de las viviendas cuando hubieran sido ya enajenadas o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio de las mismas.

Art. 5.º La revisión a que se refiere el artículo anterior se efectuará mediante la aplicación de los módulos que a continuación se indican para cada clasificación provincial y fase de ejecución en que se hallasen las obras en 1 de febrero de 1978.

Grupo A:

- Obras sin comenzar o comenzadas sin enrasar: 5.470 pesetas.
- Obras enrasadas sin cubrir aguas: 5.310 pesetas.
- Obras con cubiertas terminadas: 5.230 pesetas.

Grupo B:

- Obras sin comenzar o comenzadas sin enrasar: 4.960 pesetas.
- Obras enrasadas sin cubrir aguas: 4.800 pesetas.
- Obras con cubiertas terminadas: 4.720 pesetas.

Grupo C:

- Obras sin comenzar o comenzadas sin enrasar: 4.510 pesetas.
- Obras enrasadas sin cubrir aguas: 4.390 pesetas.
- Obras con cubiertas terminadas: 4.330 pesetas.

A los módulos anteriores les es de aplicación el coeficiente 1,8 (uno coma seis) establecido en el artículo 1.º del Decreto 3474/1974, de 20 de diciembre, para la determinación del coste de ejecución material por metro cuadrado de las viviendas del grupo I.

La fase de ejecución de obras en que hayan de ser incluidas las viviendas se determinará de acuerdo con los partes de comienzo de obras, de enrasado de cimientos y de cubrimientos de aguas que, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenes

ministeriales reguladoras de los correspondientes programas anuales de promoción, hubieran sido recibidos en la respectiva Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda. Se denegará la revisión solicitada cuando el promotor no haya cumplido lo dispuesto en las Ordenes citadas sobre presentación de los indicados partes.

Art. 6.º Para la revisión de los presupuestos protegibles aprobados en las cédulas de calificación provisional, el módulo que corresponda según lo dispuesto en la presente Orden será aplicado con arreglo a las normas del artículo 5.º del citado Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Sobre la base del presupuesto protegible revisado según lo dispuesto en el párrafo anterior, se determinarán, en las viviendas que se cedan en acceso diferido a la propiedad, las cantidades que el cesionario deberá pagar al cedente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132 del citado Reglamento.

Art. 7.º A las viviendas que formen parte integrante de promociones cuyo desarrollo se efectúe por fases con arreglo a programas y calendarios de ejecución previamente aprobados, les serán de aplicación las revisiones que por la presente Orden se regulan, siempre que en la fecha de su publicación las obras de la fase a que pertenezcan las viviendas se hallasen iniciadas y dentro del plazo de ejecución o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas.

A las viviendas incluidas en fases que en la indicada fecha no tuvieran iniciadas las obras les será de aplicación el módulo establecido en el artículo 1.º, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que las obras se hallasen sin iniciar de conformidad con los programas y calendarios de ejecución previamente aprobados.
- Que no se hubiere concertado la venta de las viviendas ni percibido cantidades a cuenta del precio.

Art. 8.º Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda resolverán sobre las peticiones formuladas, y en caso de que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en esta Orden, otorgarán la revisión, señalando los módulos que han de ser aplicados para determinar el presupuesto protegible y los precios de las viviendas.

Contra las denegaciones de revisión procederá recursos de alzada ante la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

III. Programa 1977 de viviendas del grupo I

Art. 9.º En el programa 1977, la promoción de viviendas de Protección Oficial del grupo I se solicitará en régimen de cupo y plazo abiertos.

Mediante este régimen, en el transcurso del indicado programa anual, se podrán solicitar el número de cupos y de viviendas, en cada uno de ellos, que se estimen convenientes por los promotores.

Art. 10. Las solicitudes de cupos de viviendas del grupo I, cumplimentadas necesariamente en impreso oficial, se podrán presentar ante las correspondientes Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda a partir de los quince días de la publicación de la presente Orden en el «Boletín Oficial del Estado».

Como documentación complementaria de la solicitud de cupo, únicamente será necesario presentar la justificativa de la personalidad del promotor y, en su caso, la representación conferida al firmante de la solicitud.

Las solicitudes que comprendan viviendas de más de 50 metros cuadrados de superficie construida y menos de 65, deberán incluir el compromiso del promotor de no proyectar dichas viviendas con más de dos dormitorios. El porcentaje de viviendas de la indicada superficie no podrá exceder del 10 por 100 del total de viviendas a que cada una de ellas se refiera.

Art. 11. Las viviendas del grupo I pertenecientes al programa 1977 precisarán cumplir en todo caso las normas de calidad de las Viviendas Sociales aprobadas por Orden de 24 de noviembre de 1978.

IV. Financiación

Art. 12. De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 2660/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, y en la Orden de 28 de diciembre de 1974, a las viviendas promovidas al amparo de lo dispuesto en esta Orden, se les otorgarán los beneficios económicos que a continuación se indican:

A) Promotores.

a) Viviendas destinadas a venta:

1.º Los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, el Banco de Crédito a la Construcción y las Cajas de Ahorros, con cargo al porcentaje de inversión obligatoria en préstamos de regulación especial podrán conceder a los promotores de esta clase de viviendas un crédito que no exceda del 30 por 100 del presupuesto protegible.

2.º El plazo de amortización será de cinco años, durante el cual se satisfarán únicamente los intereses devengados. Cuando las viviendas inicialmente calificadas para venta no hubiesen sido vendidas al concluir el plazo mencionado de cinco años, el promotor podrá optar por el reintegro del préstamo o por solicitar el cambio de destino de venta por el de alquiler, pudiendo en este caso concertar la amortización del préstamo en trece anualidades iguales.

b) Viviendas destinadas a alquiler, uso propio, o acceso diferido a la propiedad:

3.º Cuando las viviendas se destinen a alquiler, uso propio o para el acceso a la propiedad inmobiliaria, la cuantía del préstamo será la misma que se fija para las viviendas destinadas a la venta en el número primero de esta Orden.

4.º El plazo de amortización de estos préstamos será de dieciséis anualidades iguales, más dos años de carencia. La autorización de venta de las viviendas que se hubiesen acogido a estos préstamos no podrá ser concedida sin la previa cancelación del mismo. En este caso, los créditos personales que pudieran concederse a los compradores de las indicadas viviendas no se computarán en el cupo de regulación especial de las Cajas de Ahorros, excepto en el supuesto de que previamente hubiesen sido arrendatarios de ellas por más de cuatro años.

B) Créditos a los compradores para acceso a la propiedad inmobiliaria.

5.º El comprador de una vivienda del grupo I calificada definitivamente, podrá solicitar de las Cajas de Ahorros Confederadas, de la Caja Postal de Ahorros y del Banco de Crédito a la Construcción un préstamo que no podrá exceder del 70 por 100 del precio de venta autorizado en la cédula de calificación definitiva.

Los compradores de estas viviendas podrán establecer en la escritura pública de compra la subrogación en el importe del préstamo concedido al promotor, en cuyo caso éste tomará el carácter de préstamo al comprador y el plazo de amortización será el previsto en la regla 2.ª del número 6 de esta Orden, de acuerdo con lo que al efecto se haya previsto en la escritura de préstamo. Sin perjuicio de dicha subrogación, el comprador podrá solicitar, en su caso, la ampliación del importe del préstamo hasta un total del 70 por 100 del precio de venta. Podrán igualmente las Entidades de crédito establecer con el promotor en la escritura inicial de préstamo e hipoteca el importe total del préstamo destinado a la construcción y venta de la vivienda. En este caso, será condición indispensable para la entrega de las cantidades que excedan de la cuantía destinada a la construcción, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En la escritura inicial de préstamo se establecerá todo lo pertinente acerca de la entrega del préstamo y plazo de amortización, en caso de venta. En la escritura de compraventa se establecerá la subrogación del comprador en el préstamo y la hipoteca y la forma de hacer efectiva la diferencia pendiente hasta el total importe del préstamo.

6.º Los créditos a los compradores se amortizarán mediante anualidades iguales o progresivas en un plazo que vencerá a los quince años de haberse formalizado. Dentro de este plazo se comprenderán dos años de carencia.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en los casos en que sea aplicable el segundo párrafo del número 5.º el plazo de amortización será de trece anualidades, contadas desde el vencimiento del plazo de cinco años, previsto en el número 2.º

C) Concesión de beneficios a las viviendas de programas anteriores.

7.º El derecho a solicitar los créditos regulados en la presente Orden podrá ser reconocido en las calificaciones provisionales que se otorguen a partir de la publicación de la presente Orden, cualquiera que sea el programa anual a que pertenezcan.

8.º Los titulares de promociones calificadas provisionalmente que se hallen dentro del plazo de comienzo de obras, podrán solicitar la concesión de los créditos en las condiciones establecidas en esta Orden.

V. Normas para el trámite y resolución de las solicitudes de cupos

Art. 13. Las resoluciones de las solicitudes de cupos serán adoptadas y comunicadas dentro de los diez días siguientes al de su presentación. Este plazo no será susceptible de más ampliación que la debida a las notificaciones que, en su caso, hubieran de ser cursadas al promotor, con arreglo a las normas de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 14. A la vista de los cupos solicitados y teniendo en cuenta la disponibilidad de recursos del sistema financiero, la Dirección General de la Vivienda podrá limitar para cada provincia las solicitudes de cupo sin que esta medida pueda afectar a las presentadas con anterioridad a la fecha de dicha resolución.

Art. 15. Serán excluidas las solicitudes de promoción en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

— Que la solicitud se hubiere presentado sin ir acompañada de los documentos exigidos en el artículo 2.º de esta Orden, es decir, la justificación de la personalidad del promotor y, en su caso, la representación conferida al firmante de la solicitud.

— Que las viviendas a que se refiere la solicitud no se ajusten a las condiciones señaladas en esta Orden.

— Que la solicitud estuviere suscrita por promotores a los que, previo expediente, se les hubiere impuesto las sanciones de pérdida, suspensión o inhabilitación temporal de la condición de promotor, de acuerdo con lo establecido en los artículos 155 y 170 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 16. Las solicitudes para la construcción de unidades residenciales superiores a 1.000 viviendas se remitirán por las Delegaciones Provinciales, con su informe, a la Dirección General de la Vivienda, a efectos de que por la misma se adopte la resolución que proceda, una vez tenidas en cuenta las garantías técnicas y financieras, las características de la promoción y el programa propuesto para el desarrollo de la misma.

Art. 17. En las resoluciones aprobatorias de las solicitudes de concesión de cupos de viviendas, se fijará el plazo máximo de noventa días naturales para la presentación de la solicitud de calificación provisional, acompañada del proyecto y restante documentación complementaria.

Art. 18. Con la resolución de solicitud se inicia la fase de calificación provisional y, en consecuencia, el interesado vendrá obligado a ingresar la tasa de «Viviendas de Protección Oficial» y a justificar este ingreso ante la Delegación Provincial simultáneamente a la presentación de la solicitud de calificación provisional.

A efectos de liquidación provisional de dicha tasa, se presumirá que el presupuesto total no puede ser inferior a 1.000.000 de pesetas por vivienda.

VI. Normas para la tramitación de las solicitudes de calificación provisional

Art. 19. Las solicitudes de calificación provisional, junto con el proyecto y documentación complementaria, deberán presentarse en el Registro de la respectiva Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda en el plazo establecido en el artículo 10.

Art. 20. Con la solicitud de calificación provisional, proyecto y documentación complementaria de la misma, deberá presentarse la siguiente:

a) Plano de situación de los terrenos e informe de Arquitecto sobre aptitud de los mismos para la edificación prevista. A estos efectos se incluye, entre las causas por las que pueden conceptuarse no aptos, la existencia de cualquier género de edificaciones que impida iniciar la construcción de las viviendas dentro del plazo que, con carácter general, se establece en las cédulas de calificación provisional.

b) Declaración del promotor, expresiva de las obras cuya realización se propone, que podrá acompañarse de boceto o croquis explicativo, con indicación, en su caso, de la forma de cumplir, de acuerdo con lo dispuesto en la norma siguiente, la obligación de reserva de terrenos que establece el artículo 8.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial para las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios a que se refiere el apartado D) del artículo 7.º de dicho Reglamento.

Art. 21. El cumplimiento de la obligación que establece el artículo 8.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial

para las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios a que se refiere el apartado D) del artículo 7.º de dicho Reglamento, se efectuará con arreglo a las siguientes normas:

— Promotores hasta 250 viviendas, exentos de reservar terrenos.

— Promotores de 250 a 400 viviendas, reserva de 20 metros cuadrados por vivienda.

— Promotores de más de 400 viviendas, reserva de 25 metros cuadrados por vivienda.

Los solares obtenidos por la reserva de terrenos establecida anteriormente, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estarán situados dentro del conjunto de viviendas, en zonas de fácil acceso para los niños, sin que éstos tengan que recorrer distancias superiores a los 500 metros ni atravesar vías principales de tráfico rodado.

No serán aptos los solares situados en interiores de patios de manzana ni aquellos otros que no tengan, al menos, un frente de fachada de 50 metros a vía pública, jardín o parque.

b) Podrán distribuirse en los solares y superficies que se señalan a continuación:

— De 250 a 400 viviendas, en dos solares, como máximo, siendo uno de ellos, por lo menos, de 5.000 metros cuadrados, sin que el otro sea inferior a 2.900 metros cuadrados.

— De 401 a 650 viviendas, en dos solares, como máximo, siendo uno de ellos, por lo menos, de 7.500 metros cuadrados, sin que el otro sea inferior a 2.500 metros cuadrados.

— De 651 a 1.000 viviendas, en tres solares, como máximo, siendo la superficie mínima de dos de ellos de 2.500 metros cuadrados cada uno y al menos habrá uno de 16.000 metros cuadrados o dos de 10.000 metros cuadrados.

Art. 22. La concesión de un cupo de viviendas, mediante la aprobación de la correspondiente solicitud inicial, únicamente implica que la promoción propuesta en dicha solicitud ha sido programada con la titularidad, emplazamiento, destino y número de viviendas en ella indicados, quedando condicionada la posibilidad de su posterior desarrollo a que se compruebe, mediante el examen de la documentación exigida para la calificación provisional, que los terrenos son aptos por cumplir todas las normas urbanísticas vigentes y que las viviendas proyectadas reúnen las condiciones exigidas por la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Los datos consignados por el promotor en la solicitud inicial se harán constar en la cédula de calificación provisional. Estos datos no podrán ser modificados sin autorización expresa de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, que solamente le concederá en atención a razones justificadas y debidamente comprobadas.

Las superficies de viviendas consignadas en la solicitud inicial podrán experimentar en el proyecto una variación en menos o en más, no superior, respectivamente, al 10 por 100 de las superficies mínimas y máximas de la correspondiente clasificación en que figuren incluidas.

La superficie construida de las viviendas promovidas por titulares de familia numerosa, destinadas a su uso, podrá incrementarse sobre las máximas autorizadas, teniendo en cuenta la composición familiar en el momento de aprobar la solicitud de calificación provisional a razón del 10 por 100 de dichas máximas por cada familiar que exceda de seis.

Se consideran como familiares, a efectos del cómputo de superficie, no sólo el matrimonio y los hijos de la familia numerosa, sino también las ascendientes en cualquier grado de la línea recta de ambos cónyuges, que convivan habitualmente en el domicilio familiar.

Art. 23. Las Delegaciones Provinciales de la Vivienda, en el plazo máximo de dos meses, contados a partir de la fecha en que hubiera sido presentada la solicitud de calificación provisional y su documentación complementaria, resolverá sobre la misma, respetando el orden cronológico de dicha presentación.

Art. 24. Con el fin de vigilar el mantenimiento del ritmo de ejecución previsto para el desarrollo del programa del año, el promotor comunicará a la Delegación Provincial, dentro de los diez días siguientes a que se produzcan, en los impresos que les serán facilitados junto con la calificación provisional, las fechas en que han sido iniciadas las obras, enrasados los cimientos, terminadas las cubiertas y finalizada la ejecución de obras.

El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de efectuar las comunicaciones indicadas, dará lugar a que se anule la calificación provisional por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda.

DISPOSICION ADICIONAL

Única.—Los aumentos de renta para las viviendas de protección oficial que se encuentren alquiladas en la fecha de publicación de esta Orden serán exigibles, como consecuencia de la variación del módulo, a partir de 1 de abril de 1977, de acuerdo con la disposición primera del artículo 122 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, respetando en todo caso los límites establecidos en el artículo 8.º del Real Decreto-ley 18/1976, de 8 de octubre, durante la vigencia de dicho precepto.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a V. I.

Dios guarde a V. I.

Madrid, 22 de enero de 1977.

LOZANO VICENTE

Hmo. Sr. Director general de la Vivienda y del Instituto Nacional de la Vivienda.

II. Autoridades y personal

NOMBRAMIENTOS, SITUACIONES E INCIDENCIAS

PRERESIDENCIA DEL GOBIERNO

2063

ORDEN de 30 de junio de 1976 por la que se integra en la escala a extinguir de funcionarios procedentes de la Administración Internacional de Tánger y se le reconoce como tiempo de servicios, a efectos de derechos pasivos, el comprendido entre el 28 de julio de 1953 y el 23 de noviembre de 1969, a don José Gómez Brufal.

Hmo. Sr.: Por Orden de la Presidencia del Gobierno de 28 de noviembre de 1957, se publica la escala a extinguir de funcionarios procedentes de la disuelta Administración Internacional de Tánger, creada por el artículo 1.º del Decreto de 31 de mayo de 1957.

No figuraban en aquella relación de funcionarios integrados

en la Administración Civil Española, aquellos que incumplían el número 2 del artículo 5 del citado Decreto de 1957, por poseer antecedentes penales, y entre los que se encuentra don José Gómez Brufal, que ahora presenta instancia en solicitud de ser comprendido en los términos del Decreto 3357/1975.

Desaparecido en la actualidad el obstáculo a la integración por cancelación de los antecedentes penales existentes, y teniendo en cuenta que le son de aplicación las disposiciones del referido Decreto 3357/1975, de 5 de diciembre, por cuanto el acto administrativo que le excluyó del derecho a la integración, tuvo como única y exclusiva motivación la responsabilidad política del interesado durante la contienda civil,

Esta Presidencia del Gobierno acuerda:

Primero.—Integrar, a los solos efectos de obtener derechos pasivos en la escala a extinguir de funcionarios procedentes de la Administración Internacional de Tánger, constituida por plazas no escalafonadas dependientes de la Presidencia del

I. Disposiciones generales

JEFATURA DEL ESTADO

27765

REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.

La legislación reguladora de la actuación del Estado en materia de vivienda se ha producido a través de una pluralidad de normas sucesivas creadoras de diferentes sistemas de fomento y protección. El último intento legislativo de alcance general fue el de la Ley de Vivienda Social de mil novecientos setenta y seis.

La multiplicidad de regímenes aplicables, la minuciosa regulación sobre los distintos tipos de viviendas y la ausencia de un sistema financiero que respaldase ese intento legislativo han determinado, entre otras circunstancias, un deterioro progresivo de la oferta de viviendas de protección oficial, a pesar de todos los intentos realizados para simplificar el sistema y promover la financiación por parte de las instituciones de ahorro.

La situación descrita determina la necesidad de dictar con urgencia las disposiciones de carácter coyuntural contenidas en el presente Real Decreto-ley que permitan la reactivación del sector, determinando también una reducción de las cotas de desempleo alcanzadas en la construcción. Todo ello sin olvidar que la pluralidad perseguida es la de desarrollar una política de vivienda que se fundamente en criterios de simplificación administrativa, de máxima liberalización del mercado, y ayuda estatal a las familias con unos bajos niveles de rentas, criterios que permitirán alcanzar la finalidad social que se pretende, no siempre conseguida en razón, precisamente, del olvido de tales principios.

En tal sentido, el Real Decreto-ley establece una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial; establece un procedimiento simplificado; articula un decidido estímulo a la dedicación de fondos de financiación en condiciones privilegiadas para promotores y adquirentes, como transición hacia una nueva concepción del sistema financiero de la vivienda basado en la creación de un amplio mercado secundario de hipotecas; establece una ayuda económica personal para el acceso a la vivienda de las familias con más bajos niveles de renta, y, en fin, regula el régimen de infracciones y de su sanción.

La disposición enlaza y se integra en un amplio campo de disposiciones y medidas dirigidas a corregir los factores estructurales que han conducido a la situación descrita. La reforma de la política de suelo, de fomento de la construcción de viviendas para arrendamientos, la reorganización del Instituto Nacional de la Vivienda son medidas que, junto al presente Real Decreto-ley, determinan la iniciación de una acción estatal sobre la vivienda ajustada a la realidad social y que tiene en cuenta la misma.

Sin embargo, la urgencia en dar solución a la situación existente, mediante el oportuno cauce legal, no puede eludir la debida consideración de los múltiples aspectos que presenta una política integral de la vivienda, y, por ello, en las disposiciones finales de esta norma, el Gobierno adquiere el compromiso de elaborar y someter a las Cortes un Proyecto de Ley sobre Protección Pública de la Vivienda.

Las disposiciones transitorias pretenden evitar cualquier solución de continuidad con los sistemas vigentes, evitando posibles vacíos legislativos.

En su virtud, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día uno de septiembre de mil novecientos setenta y ocho, en uso de la autorización que concede el artículo trece de la Ley Constitutiva de las Cortes Españolas, texto refundido, aprobado por el Decreto de veinte de abril de mil novecientos sesenta y siete, y oída la Comisión a que se refiere el número uno de la disposición transitoria segunda de la Ley uno/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, para la Reforma Política,

DISPONGO:

Artículo primero.—Las disposiciones del presente Real Decreto-ley serán aplicables a la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas que en la misma se regulan.

Existirá una única categoría de viviendas de protección oficial, que serán aquellas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados y cumplan las condiciones, especialmente respecto a precios y calidad, que se señalen en las normas de desarrollo del presente Real Decreto-ley y sean calificadas como tales.

El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará treinta años, a partir de su calificación.

Artículo segundo.—Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

Artículo tercero.—Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas.

Artículo cuarto.—Tendrán la consideración de Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial: Los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas y la Caja Postal de Ahorros, Cooperativas de Crédito, el Banco Hipotecario de España y el Banco de Crédito a la Construcción.

Estas Entidades financieras u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos, así como de las operaciones de captación de recursos aplicables a los mismos por cualquiera de los medios admitidos en derecho.

A tal efecto, y sin perjuicio de otros medios que pudieran establecerse, se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción para emitir cedulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los límites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno.

No serán de aplicación a dichas cedulas y bonos hipotecarios lo dispuesto en el número diez del artículo veintiuno del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

El capital y los intereses de las cedulas y bonos a que se refieren los apartados anteriores estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se hayan constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

Las cedulas y bonos hipotecarios a que se refieren los apartados anteriores llevarán aparejada ejecución para el cobro de capital y de los intereses después de su vencimiento. Los portadores de los títulos no podrán, sin embargo, ejercitar otras acciones que aquellas de que puedan hacer uso directamente contra los Bancos emisores.

Artículo quinto.—Se establece una ayuda económica personal para posibilitar el acceso a las viviendas de protección oficial en favor de los adquirentes y usuarios que cumplan los requisitos personales y de tipo de vivienda que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto-ley, las cuales regularán igualmente la cuantía y condiciones de dichas ayudas.

La ayuda económica personal podrá adoptar las modalidades de préstamo, con o sin interés, para la adquisición y de subvención para arrendamiento, y se fijarán en función del nivel de renta y de la composición familiar, atendiendo preferentemente a las familias más necesitadas.

Las ayudas económicas personales para el acceso a las viviendas de protección oficial, que serán compatibles con los préstamos a que se refiere el artículo cuarto, serán concedidas por el Estado con cargo a sus créditos presupuestarios, dentro de los límites que anualmente se establezcan, y por el Banco Hipotecario de España y el Banco de Crédito a la Construcción con arreglo a sus disponibilidades anuales, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia.

Artículo sexto.—Los promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial gozarán de cuantas exenciones y bonifi-

caciones tributarias se establezcan en los artículos once, doce, trece, catorce y quince del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto dos mil novecientos sesenta/mil novecientos setenta y seis, de doce de noviembre.

Artículo séptimo.—El régimen de disfrute de las viviendas de protección oficial podrá ser:

- a) Arrendamiento.
- b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de cooperativas para asentar en ellas su residencia familiar.

Artículo octavo.—Las infracciones a las normas que regulan el régimen legal de viviendas de protección oficial, serán sancionadas administrativamente.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves o muy graves, y su determinación se hará reglamentariamente.

Las sanciones aplicables en cada una de ellas serán adecuadas a la naturaleza y trascendencia de las infracciones cometidas y sin perjuicio de las demás que sean de aplicación.

- a) Multa de cinco mil a cincuenta mil pesetas para las leves.
- b) Multa de cincuenta mil hasta doscientas cincuenta mil pesetas para las graves.
- c) Multa de doscientas cincuenta mil hasta un millón de pesetas para las muy graves.

Si en un solo expediente se estimaren faltas de distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción. Del mismo modo, cuando la falta o faltas afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como faltas se hayan cometido en cada vivienda.

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quintuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en los casos de compraventa.

En todo caso, la graduación de la cuantía a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido.

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo ciento cuatro de la Ley de Procedimiento Administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, así como a la ejecución subsidiaria de las mismas, de conformidad con la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo cuando su cuantía no sea superior a cien mil pesetas, al Director general de Arquitectura y Vivienda hasta el límite de quinientas mil pesetas, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo las que no excedan de cinco millones de pesetas, y a propuesta de éste, al Consejo de Ministros las de cuantía superior.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—El Gobierno, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley sobre Protección Pública a la Vivienda.

Segunda.—El Gobierno, en el plazo de quince días a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, promulgará el Real Decreto que desarrolle la presente disposición.

Tercera.—Las referencias a viviendas sociales que se contienen en el artículo quinto del texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto dos mil novecientos sesenta/mil novecientos setenta y seis, de doce de noviembre, se entenderán referidas a las viviendas de protección oficial objeto del presente Real Decreto-ley.

Cuarta.—Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley.

Quinta.—Del presente Real Decreto-ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Sexta.—Quedan a salvo los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente disposición, podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogidos a la legislación anterior.

Segunda.—Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta, seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales, y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el presente Real Decreto-ley y disposiciones que lo desarrollen siempre que medie consentimiento de las partes.

Tercera.—Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial de expedientes calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier título, así como los ya iniciados en la fecha de publicación del presente Real Decreto-ley o los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.

Cuarta.—Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social, podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto-ley.

Quinta.—Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores a este Real Decreto-ley, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al sancionador establecido en este Real Decreto-ley, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes que será establecido en las respectivas calificaciones.

Igualmente, estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que les correspondan con arreglo a su calificación definitiva.

Sexta.—Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos, que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a este Real Decreto-ley.

Séptima.—En cualquier caso, las viviendas que en función de lo establecido en las disposiciones anteriores se acojan al presente Real Decreto-ley, deberán cumplir con las condiciones de superficie establecidas en el artículo primero de esta disposición, y con las de precio y calidad que se determinen en desarrollo del presente Real Decreto-ley.

Dado en Madrid a treinta y uno de octubre de mil novecientos setenta y ocho.

JUAN CARLOS

El Presidente del Gobierno,
ADOLFO SUAREZ GONZALEZ

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

27766 *CORRECCION de errores del Real Decreto 2420/1978, de 2 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Elaboración y Venta de Conservas Vegetales.*

Advertidos errores en el texto remitido para publicación del citado Real Decreto, inserto en el «Boletín Oficial del Estado» número 244, de 12 de octubre de 1978, páginas 23702 a 23707, ambas inclusive, se transcriben a continuación las siguientes rectificaciones:

Partida arancelaria	Posición estadística	Texto
90.27	90.27.01	Accesorios de vehículos, sujetos al Impuesto sobre el Lujo.
	90.27.09	Los demás.
92.12.A-2b	92.12.03	—: las demás: no sujetas al Impuesto sobre el Lujo.
Unidad (UF)		—: las demás.
92.12.A-3	92.12.09.1	—: los demás: no sujetos al Impuesto sobre el Lujo.
	92.12.09.2	—: los demás.

Tercero.—Las modificaciones del apartado primero no entrarán en vigor hasta la publicación en el Boletín Oficial del Estado de los Decretos correspondientes del Ministerio de Comercio.

Cuarto.—Las modificaciones del apartado segundo tendrán efecto a partir del 1 de enero de 1979.

Lo que comunico a V. S. para su conocimiento y el de los Servicios de V. S. dependientes.

Dios guarde a V. S.

Madrid, 28 de diciembre de 1978.—El Director general, Antonio Rua Benito.

Sr. Administrador de la Aduana de ...

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

1217

REAL DECRETO 3948/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

El Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, establece las bases necesarias para desarrollar una política de vivienda de protección oficial adaptada a la presente situación coyuntural socioeconómica, tratando de fomentar la construcción y la oferta de viviendas, al mismo tiempo que potencia la capacidad adquisitiva de las familias con menores niveles de renta, con lo que se amplía el ámbito de la demanda capaz para acceder, por la vía de la adquisición o del arrendamiento, al disfrute de una vivienda digna.

El nuevo concepto de vivienda de protección oficial se desarrolla mediante el presente Real Decreto, en el que, para tales viviendas, se delimita el ámbito de su aplicación, así como se precisan su destino, superficie, diseño y calidad. Se define asimismo el módulo económico que servirá a los efectos de la fijación de los precios de renta y venta máximos de una única categoría de viviendas de protección oficial.

La disposición distingue claramente dentro del régimen de protección oficial la promoción pública de la privada, delimitando un tratamiento diferenciado en concordancia con la finalidad que a cada una de ellas le es propia.

El sistema de financiación que la presente disposición regula contempla simultáneamente la existencia de préstamos a promotores y adquirentes; posibilita a estos últimos, en determinados casos, el disfrute de una ayuda económica personal, y favorece especialmente a las promociones privadas de viviendas sin ánimo de lucro.

En el Real Decreto se establece de forma precisa el régimen legal aplicable y el procedimiento de tramitación de los expedientes, a fin de agilizar los mecanismos de actuación del sistema, sin que ello implique ausencia del necesario control en la calidad de la edificación.

Concepto nuevo desarrollado en este Real Decreto es el de la ayuda económica personal a favor de los adquirentes o usuarios de viviendas con determinados niveles de renta, y cuya cuantía y alcance considera la composición familiar. El apoyo financiero para estas ayudas se concreta en las Entidades oficiales de crédito y en los Presupuestos Generales del Estado.

La promoción pública de viviendas de protección oficial se

presenta con clara intención de descentralización al dar entrada en ella a los Entes públicos territoriales, a quienes se pueden atribuir determinadas competencias en esa materia.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como Órgano especializado del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para la promoción pública de viviendas, ensancha sus posibilidades de gestión a través de la adquisición directa de viviendas y la suscripción de convenios con Entidades de carácter público, cumpliendo en todo caso el fin de atender prioritariamente a la eliminación del chabolismo y de la infravivienda, y posibilitando el acceso —en compra o alquiler— a las familias con menores niveles de renta.

La introducción de una mayor libertad de actuación para los promotores de viviendas de protección oficial junto con la mayor exigencia en el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los adquirentes y usuarios de estas viviendas, justifica una intensificación del régimen sancionador para corregir las infracciones que se cometan.

Por último, las disposiciones transitorias abren con amplitud la vía de integración en el nuevo sistema de viviendas de protección oficial para las situaciones derivadas de los sistemas todavía vigentes y, al propio tiempo, respeta la libertad de opción de los promotores para continuar con los sistemas anteriores durante un cierto período de tiempo, y sin merma del derecho adquirido.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su sesión del día diez de noviembre de mil novecientos setenta y ocho,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

La vivienda de protección oficial

Artículo uno.—Concepto.

Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.

Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión «vivienda de protección oficial» se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma.

Artículo dos.—Ámbito de aplicación.

La protección oficial, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá también:

A) A los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, siempre que su superficie útil no exceda del 30 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de cien viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquellas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste de ejecución material del metro cuadrado de superficie útil exceda del de la vivienda.

C) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un cincuenta por ciento por viviendas de protección oficial.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos

de determinar los precios de venta o renta de las viviendas; más no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.

D) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del quince por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Quando se proyecten grupos no inferiores a quinientas viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo tres.—Destino.

Las viviendas de protección oficial habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su conyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo se entenderá que exista habitabilidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

La suspensión de la obligación de ocupar la vivienda que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto mil veintisiete/mil novecientos, setenta, de veintinueve de marzo, asiste al emigrante, se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

Artículo cuatro.—Superficie útil.

Se entienda por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendedores, u otros hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros cuadrados.

Quando se trata de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al ciento por ciento.

En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo segundo del pre-

sente Real Decreto, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por cero coma ochenta.

Artículo cinco.—Normas de diseño y calidad.

Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo apruebe en desarrollo de este Real Decreto.

Artículo seis.—Módulo.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, mediante Orden ministerial, determinará áreas geográficas homogéneas en razón a distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda, y fijará el módulo (M) aplicable a cada una de dichas áreas.

Dicho módulo (M) servirá de base para establecer los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial.

El módulo será revisado periódicamente, al menos una vez al año, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$K_t = 0,35 \frac{H_t}{H_0} + 0,40 \frac{M_t}{M_0} + 0,25$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tienen la significación siguiente:

K_t = Coeficiente de revisión para obtener el nuevo módulo (M) aplicable, vigente en el período t.

H_t = Media aritmética de los últimos índices de coste de mano de obra, correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de la fecha de comienzo del período t.

H_0 = Media aritmética de los índices de coste de mano de obra, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, y anteriores a los que se utilizan para calcular H_t de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.

M_t = Media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», antes de comenzar el período t.

M_0 = Media aritmética de los índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» y anteriores a los que se utilizan para calcular M_t de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.

Artículo siete.—Promotoras.

Podrán ser promotoras de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

La promoción privada de viviendas de protección oficial podrá hacerse con o sin ánimo de lucro. La promoción pública será siempre sin ánimo de lucro.

Artículo ocho.—Programación.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, elaborará los planes generales y los programas anuales de viviendas de protección oficial atendiendo a las necesidades y consideraciones socioeconómicas de las diversas áreas geográficas.

En la elaboración de dicha programación participarán los Entes públicos territoriales en el ámbito de su competencia.

CAPITULO SEGUNDO

Las viviendas de protección oficial de promoción privada

Sección primera. Régimen legal

Artículo nueve.—Titularidad de la propiedad y del uso.

Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas.

Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial.

Artículo diez.—Régimen de uso y acceso.

El régimen de uso de las viviendas de protección oficial podrá ser el de:

- a) Arrendamiento.
- b) Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que, para asentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de comunidades de propietarios, cooperativas, o de cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

Artículo once.—Precio de venta.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial será, para cada área geográfica homogénea, igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de la concesión de la calificación definitiva.

Cuando la celebración del contrato de compraventa tenga lugar con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil será igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de dicha celebración. Dicho precio podrá revisarse como máximo en la misma proporción en la que se revise el módulo (M) aplicado desde el momento de la celebración del contrato de compraventa hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva. Asimismo, las cantidades que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo ciento catorce del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, hayan sido entregadas a cuenta por el adquirente de la vivienda, se revalorizarán en la misma proporción en que se revise el precio de venta, desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva.

Si de la revisión de precios resultare un precio final de la vivienda superior en un veinticinco por ciento al inicialmente pactado, el adquirente podrá instar la resolución del contrato. Las cantidades entregadas a cuenta por el adquirente le serán reintegradas revalorizadas en la misma proporción en que se hubiera revisado el módulo (M), aplicable, vigente desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la resolución del contrato de compraventa.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la cédula de calificación definitiva de una vivienda de protección oficial permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de dicha calificación. Transcurrido ese periodo, el precio de venta que figure en la cédula de calificación definitiva podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción en que se revise el módulo (M) aplicable, vigente desde el momento de finalizar el periodo de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido el año desde la concesión de dicha calificación, y durante los cuatro siguientes, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al noventa por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del sexto al decimoquinto años, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al ochenta por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del decimosexto al trigésimo año, ambos inclusive, el precio de venta de una vivienda de protección oficial, por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al setenta por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

El precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las edificaciones anejas a la vivienda a que se refiere el artículo segundo, será en cada situación, como máximo, el sesenta por ciento del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda a la que se encuentren asociadas inseparablemente.

Artículo doce.—Renta.

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial vendrá determinada por un porcentaje que por Orden ministerial establecerá

el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicable al precio de venta que, de acuerdo con el artículo once del presente Real Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Las rentas de las viviendas de protección oficial así establecidas podrán ser revisadas bienalmente con arreglo a las modificaciones que en ese periodo experimente el índice del subgrupo tres punto uno, «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Los Patronatos de Casas Militares, afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo trece.—Contrato.

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección oficial deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial.

Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo ciento dieciséis del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, a petición del vendedor o arrendador.

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo catorce.—Entrega y ocupación.

Los promotores de viviendas de protección oficial, siempre que medie contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

Los adquirentes o los arrendatarios de las viviendas de protección oficial deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contados desde la entrega de llaves, o de un mes cuando se trate de viviendas de promoción pública, salvo que medie justa causa.

Artículo quince.—Elevación a escritura pública.

Los promotores estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

De la elevación a escritura pública deberá dejarse constancia por el vendedor mediante entrega de copia simple de la misma en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediando justa causa, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar el plazo de elevación de escritura pública.

Sección segunda. Tramitación

Artículo dieciséis.—Calificación provisional.

Los promotores de viviendas de protección oficial deberán presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo solicitud de calificación provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto básico de edificación definido en el Decreto dos mil quinientos doce/mil novecientos setenta y siete, de diecisiete de junio, y el compromiso de cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas de protección oficial. Igualmente deberá acompañar los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que conste la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.

c) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

d) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y, en su caso, por la Ley del Suelo, y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de treinta días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las Entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación cualificada establecida por la presente disposición y normas que la desarrollen.

Artículo diecisiete.—Solicitud de calificación definitiva.

Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses, desde la iniciación de cada una de ellas, para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar los plazos indicados, a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el Arquitecto-Director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

La solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección oficial deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia Municipal de obras.

b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, aprobado, en su caso, por la Oficina de Supervisión de Proyectos a que se refiere la Ley de Contratos del Estado, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativa de la obra nueva comenzada.

d) Certificado del Arquitecto-Director, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección oficial.

e) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

f) Los contratos de compraventa, en su caso, suscritos y visados por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en los que expresamente se fije el pre-

cio de venta que en virtud del compromiso contraído corresponde a cada vivienda.

g) Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como de la autorización preceptiva para su percepción de acuerdo con lo establecido en el artículo ciento catorce del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio.

Artículo dieciocho.—Concesión de la calificación definitiva.

Proviamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o el Ente público territorial a quien se atribuya aquella competencia, inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra realizada.

Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra causa, subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva. En caso de llegar a ser subsanados los defectos, para la fijación del precio de venta a que se refiere el primer párrafo del artículo once del presente Real Decreto, se considerará la fecha de la comunicación al promotor de las deficiencias observadas, y no la de la concesión de la calificación definitiva.

La calificación definitiva de las viviendas de protección oficial se concederá mediante la expedición de una cédula por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, así como por los Entes públicos territoriales a quienes se atribuya esa competencia, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el presente Real Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

En la cédula de calificación definitiva constará el precio de venta de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo once del presente Real Decreto, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva.

La Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva, en el plazo máximo de tres meses a partir de su presentación.

Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases.

Artículo diecinueve.—Denegación de la calificación definitiva.

La denegación de la calificación definitiva por parte de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

Los adquirentes de viviendas de protección oficial, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor, podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual llevará implícito la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que a tal efecto deberán revalorizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio de venta de la vivienda desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.

b) Solicitar de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medio contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto les sea fijado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, determinado de acuerdo con lo establecido en el artículo once, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

El préstamo base al promotor cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cantidad entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que de-

berá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la Entidad prestamista y el promotor.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido al promotor.

Artículo veinte.—Modificación de la calificación definitiva.

La calificación definitiva, una vez concedida, sólo podrá ser modificada o anulada mediante los requisitos señalados en el título V de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso, los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiera, en las condiciones establecidas en el artículo ciento dieciocho del Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo y previa la pertinente inspección de sus Servicios competentes.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma, que se llevará a efecto por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo mediante diligencia extendida en la propia cédula.

Sección tercera. Financiación

Artículo veintiuno.—Entidades financieras.

El Banco Hipotecario de España, el Banco de Crédito a la Construcción, los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros y las Cooperativas de Crédito, podrán actuar como Entidades financieras en orden a la promoción y acceso a las viviendas de protección oficial.

Estas Entidades financieras, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia, podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos, así como el de las operaciones de captación de recursos aplicables a los mismos por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

Anualmente, el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, establecerá el programa de financiación de viviendas de protección oficial de promoción privada.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá a su vez el programa anual de promoción de viviendas de protección oficial adecuado al programa de financiación aprobado por el Gobierno.

En el presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se consignarán las cantidades necesarias para el cumplimiento de los aspectos financieros del programa anual de viviendas de protección oficial que corra a cargo del Presupuesto del Estado.

Artículo veintidós.—Cédulas hipotecarias.

A efectos de la financiación de las viviendas de protección oficial, se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito de la Construcción para emitir cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los límites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno, dentro de los límites señalados en los respectivos programas anuales de actuación, inversiones y financiación, a los que hace referencia el artículo ochenta y siete de la Ley once/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, General Presupuestaria.

No serán de aplicación a dichas cédulas lo dispuesto en el número diez del artículo veintiuno del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de diecisiete de julio de mil novecientos sesenta y uno.

El capital y los intereses de las cédulas, a que se refieren los apartados anteriores, estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se hayan constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

Artículo veintitrés.—Financiación cualificada.

La financiación cualificada de las viviendas de protección oficial adoptará la forma de préstamos con interés, en las condiciones determinadas en el presente Real Decreto y en las que se establezcan en las normas de desarrollo del mismo.

Artículo veinticuatro.—Préstamo base al promotor y al adquirente.

La calificación provisional de las viviendas de protección oficial posibilitará a los promotores la obtención de préstamos base cualificados, en los cuales los adquirentes se subrogarán a partir del momento de elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa y pasarán a tener la consideración de préstamos al adquirente.

El préstamo base al promotor, por metro cuadrado de superficie útil, podrá ser de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva.

Los promotores que promuevan viviendas para su cesión en compraventa sólo podrán percibir cantidades efectivas del total del préstamo concedido, en cuantía de hasta el cuarenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no exista adquirente con contrato de compraventa visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. A partir de la celebración del contrato de compraventa el promotor podrá percibir cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo. El disfrute del préstamo base en cuantía, por metro cuadrado de superficie útil, del setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva, tendrá lugar cuando se produzca la elevación a escritura pública del contrato y consiguientemente la subrogación del adquirente, en el préstamo del promotor en su cuantía máxima.

Cuando se trate de promotores sin ánimo de lucro que construyan, por sí o colectivamente, viviendas para asentar en ellas su residencia familiar, o bien cuando las viviendas, para cuya promoción, ya sea con o sin ánimo de lucro, se solicita el préstamo base, se destinen al arrendamiento, el promotor no podrá retirar cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, superiores al setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no se practique la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base se dejará constancia por el promotor, mediante declaración jurada, del compromiso que está dispuesto a asumir.

En el caso de viviendas destinadas a arrendamiento, y siempre que el promotor sea un Patronato de Casas Militares afecto al Ministerio de Defensa, o se trate de los Patronatos de la Fuerza de Seguridad del Estado, el préstamo base podrá serlo en cuantía del ochenta y cinco por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de concesión de la calificación definitiva.

Artículo veinticinco.—Préstamo base directo al adquirente.

Los adquirentes podrán obtener directamente préstamos base para la adquisición de viviendas de protección oficial en cuantía, por cada metro cuadrado de superficie útil, de hasta el setenta por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva, cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

- Que no se hubiese concedido previamente préstamo base al promotor para la construcción de la vivienda a adquirir.
- Que la vivienda a adquirir lo sea en primera transmisión.
- Que se haya celebrado contrato de compraventa entre el adquirente y el promotor de la vivienda para cuyo acceso se solicita el préstamo.

Artículo veintiséis.—Tratamiento cualificado del préstamo base.

Los préstamos base otorgados por las Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial gozarán de un trato cualificado, consistente en:

- Tipo de interés fijado por el Ministerio de Economía o, a su propuesta, por acuerdo del Consejo de Ministros, para el caso de los concedidos por las Entidades oficiales de crédito.
- Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada caso sean aplicables.

c) Garantía de primera hipoteca, o la que pudieran exigir al prestatario las Entidades oficiales de crédito.

d) Plazo de amortización no inferior a doce años, más un período de carencia que por el Ministerio de Economía se determinará, en su caso, en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

e) Seguro de amortización del préstamo para el caso de fallecimiento del titular del mismo, a concertar éste con el Instituto Nacional de Previsión, o con otra Entidad aseguradora legalmente capacitada.

Artículo veintisiete.—Computabilidad del préstamo base.

Los préstamos base concedidos por los Bancos inscritos en el registro de Bancos y Banqueros, en la cuantía señalada en el artículo veintidós, serán computables en el porcentaje de efectos especiales del coeficiente de inversión.

Asimismo tendrán la consideración de préstamos de regulación especial los otorgados por las Cajas de Ahorros Confederadas y la Caja Postal de Ahorros con igual finalidad y dentro de los mismos límites.

Artículo veintiocho.—Prioridades en la concesión del préstamo base.

Las Entidades oficiales de crédito concederán préstamos base siguiendo este orden de prioridad:

Primero.—A los promotores de viviendas de protección oficial, sin ánimo de lucro, cuando el coste de la vivienda y consiguientemente su precio de venta por metro cuadrado de superficie útil sea igual o inferior al módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva; y siempre que, como mínimo, el setenta y cinco por ciento de las viviendas de la promoción para las que se solicita el préstamo vayan destinadas a titulares de ayuda económica personal.

Segundo.—A los promotores de viviendas de protección oficial, con o sin ánimo de lucro, cuyo precio de venta o cuyo coste, respectivamente, del metro cuadrado de superficie útil cumpla lo establecido en el apartado anterior.

Tercero.—A los demás promotores de viviendas de protección oficial en los que no concurren las circunstancias de los apartados primero y segundo.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base se dejará constancia del compromiso del promotor, mediante declaración jurada de aquello a que se compromete, de acuerdo con lo establecido en este artículo, para obtener una determinada prioridad en la obtención del préstamo base en las Entidades oficiales de crédito.

Artículo veintinueve.—Derechos sobre préstamos base.

Se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción a que, mediante concierto con las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros, las Cooperativas de Crédito o los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, adquirieran los derechos sobre los préstamos base de aquellos titulares beneficiarios de ayuda económica personal, a que se refiere el capítulo II del presente Real Decreto, mediante la entrega, en contraprestación, de cédulas hipotecarias emitidas por las Entidades oficiales de crédito mencionadas, las cuales serán computables como lo son los préstamos base.

Sección cuarta. Ayuda económica personal para el uso y acceso a viviendas de protección oficial

Artículo treinta.—Concepto.

Como complemento de la financiación cualificada a que se refiere la sección tercera del capítulo II del presente Real Decreto, se establece la ayuda económica personal para el uso y acceso a las viviendas de protección oficial en favor de las familias que reúnan las condiciones establecidas en el artículo treinta y uno, con los límites que se establecen en el artículo treinta y tres, del presente Real Decreto, y que consistirá en un sistema de préstamos y subvenciones otorgados por el Estado y las Entidades oficiales de crédito, destinadas a facilitar el cumplimiento de las obligaciones económicas contraídas para la adquisición o el arrendamiento.

El acceso a la propiedad o el disfrute en arrendamiento de las viviendas de protección oficial determinará modalidades diferentes de ayuda económica personal.

En caso de acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, solamente se podrá ser beneficiario de la ayuda económica personal por una única vez. Excepcionalmente, por

resolución del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, en cada caso, podrá concederse una segunda ayuda económica personal siempre que la situación determinante de la necesidad de una nueva ayuda lo justifique.

En caso de arrendamiento de una vivienda de protección oficial podrán concederse ayudas económicas personales no sólo en el primer arrendamiento, sino también en otros sucesivos, siempre que la situación determinante del cambio de vivienda no genere indemnización ni obedezca a actuación dolosa o negligente del arrendatario.

Artículo treinta y uno.—Requisitos.

Uno.—Para obtener la ayuda económica personal, destinada al acceso a la propiedad o al arrendamiento de una vivienda de protección oficial, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

A) Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal sean inferiores a dos coma cinco veces el salario mínimo interprofesional anual. Se entenderán por ingresos familiares los que por cualquier concepto provengan del beneficiario y del cónyuge en su caso.

B) Que el beneficiario carezca de una vivienda u ocupe una que no reúna, en el momento de la solicitud, condiciones de habitabilidad, o cuando reuniéndolas sea notoriamente insuficiente para sus necesidades.

Se entenderá cumplido el requisito de carecer de vivienda respecto de las personas que vayan a contraer matrimonio y de las que vayan a ser objeto de privación forzosa de la que disfrutaban, acreditando mediante declaración jurada la futura carencia de vivienda en ambos casos.

C) Que el coste y consiguientemente el precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda para cuyo acceso se va a emplear la ayuda económica personal, en el momento de concesión de la calificación definitiva, sea igual o inferior al módulo (M) aplicable, vigente en dicho momento.

Dos.—Para obtener la ayuda económica personal destinada a la adquisición de viviendas de protección oficial se exigirá además:

A) Que el beneficiario acredite alguna de estas tres opciones:

a) Haber celebrado contrato de compraventa visado, relativo a la vivienda de protección oficial a cuya adquisición se haya de aplicar la ayuda económica personal solicitada. La no concesión de la ayuda económica personal podrá ser causa resolutoria del contrato de compraventa, según las condiciones pactadas en el mismo.

b) Estar en posesión de documento por el que se justifique su incorporación a una promoción cooperativa de viviendas de protección oficial.

c) Estar en posesión de un documento de promesa de venta u opción de compra sobre la vivienda para cuyo acceso se solicita la ayuda económica personal.

B) Que exista préstamo base concedido sobre la vivienda a cuyo acceso se va a aplicar la ayuda económica personal.

Tres.—Para obtener la ayuda económica personal destinada al arrendamiento de viviendas de protección oficial, además de los requisitos señalados en el párrafo uno será necesario que la vivienda a arrendar sea de promoción privada sin ánimo de lucro.

Cuatro.—La falsedad en la declaración de cualquiera de los requisitos implicará la devolución de las ayudas económicas personales percibidas, sin perjuicio de las sanciones que por tal motivo puedan derivarse.

Artículo treinta y dos.—Tramitación.

Las solicitudes de concesión de ayuda económica personal se dirigirán a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por medio del promotor o del adquirente en el caso de acceso a la propiedad; y por medio de propietario o del arrendatario, cuando se trate de ayuda económica personal para el arrendamiento.

El procedimiento de solicitud, tramitación y concesión de las ayudas económicas personales, se regulará por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo treinta y tres.—Recursos financieros.

Los créditos presupuestarios aplicables al conjunto de préstamos y subvenciones destinados a la ayuda económica personal serán los que anualmente figuren en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

En el programa anual de financiación de viviendas de protección oficial se establecerán el número y las características de las ayudas económicas personales aplicables en dicha anualidad.

A propuesta del Ministerio de Economía, por acuerdo del Consejo de Ministros, se fijarán los fondos crediticios asignados a las Entidades oficiales de crédito para la concesión de los préstamos complementarios establecidos en el presente capítulo.

Artículo treinta y cuatro.—Ayuda para el acceso a la propiedad.

La ayuda económica personal para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial será compatible con la financiación cualificada a que se refiere el capítulo II, sección tercera, del presente Real Decreto, y consistirá en:

Uno.—Un préstamo con interés, complementario del préstamo base.

Dos.—Un préstamo sin interés, aplicable al pago parcial de las anualidades del préstamo base.

Las condiciones de dichos préstamos se establecerán por Orden ministerial conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía.

Artículo treinta y cinco.—Préstamo complementario.

Uno.—La cuantía del préstamo complementario, por metro cuadrado de superficie útil, para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, promovida con ánimo de lucro, será un porcentaje del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva.

El préstamo complementario se podrá obtener sólo sobre un determinado número de metros cuadrados de superficie útil de la vivienda adquirida, independientemente de la superficie útil total de la vivienda, en relación con la composición familiar y según el siguiente baremo:

A) Familias de uno a cuatro miembros: Cincuenta metros cuadrados de superficie útil.

B) Familias de cinco a seis miembros: Setenta metros cuadrados de superficie útil.

C) Familias de siete a ocho miembros: Noventa metros cuadrados de superficie útil.

D) Familias de más de ocho miembros: Noventa metros cuadrados de superficie útil, incrementados en diez metros cuadrados de superficie útil por cada persona que exceda de dicho número de miembros, en cuyo caso podrán ocupar la superficie de dos viviendas que formen unidad horizontal o vertical.

En cualquier caso, sólo podrá obtenerse préstamo complementario cuando la cuantía total de éste sea mayor de un porcentaje del precio de venta de la vivienda, que se establecerá por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Dos.—La cuantía del préstamo complementario, por metro cuadrado de superficie útil, para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, promovida sin ánimo de lucro, será un porcentaje del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de concesión de la calificación definitiva.

El préstamo complementario se podrá obtener de acuerdo con los mismos criterios del párrafo anterior respecto a la relación entre composición familiar y superficie útil máxima sobre la que se aplica dicho préstamo.

Tres.—El préstamo complementario, que será una ampliación del préstamo base, podrá otorgarse por las Entidades oficiales de crédito cuando el préstamo base se haya concedido previamente por ellas o cuando hayan sido adquiridos sus derechos de acuerdo con lo establecido en el artículo veintinueve de la presente disposición.

Artículo treinta y seis.—Préstamo sin interés.

El préstamo sin interés, para el acceso a la propiedad de la vivienda de protección oficial, será un porcentaje de los intereses del préstamo base, y se aplicará a reducir las anualidades de dicho préstamo durante su período de amortización.

Dicho porcentaje, que se establecerá por Orden ministerial de acuerdo con lo establecido en el artículo treinta y tres del presente Real Decreto, se determinará según las condiciones de promoción. En el caso de que las viviendas sean promovidas sin ánimo de lucro, la cuantía y condiciones de los pagos a efectuar serán más favorables para los adquirentes que de haber sido promovidas con ánimo de lucro.

Artículo treinta y siete.—Ayuda para el arrendamiento.

Uno.—La cuantía de la ayuda económica personal, por metro cuadrado de superficie útil, para subsidiar el arrendamiento de

viviendas de protección oficial consistirá en un porcentaje de su renta, aplicable hasta el número de metros cuadrados de superficie útil en relación con la composición familiar, según lo previsto en el artículo treinta y cinco del presente Real Decreto.

Dos.—Las condiciones para la concesión de las ayudas contempladas en el párrafo anterior serán establecidas en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

CAPÍTULO TERCERO

La promoción pública de viviendas de protección oficial

Sección primera. Promoción

Artículo treinta y ocho.—Concepto.

La promoción pública de viviendas de protección oficial será la efectuada sin ánimo de lucro por el Estado, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por aquellos Entes públicos territoriales a quienes expresamente se atribuya esta competencia dentro de sus respectivos ámbitos territoriales.

Artículo treinta y nueve.—Planificación y programación.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá, en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, los planes y programas anuales de las viviendas de promoción pública del Estado, atendiendo a las necesidades derivadas de las peticiones de los Entes públicos territoriales.

A los efectos de programación de nuevas viviendas de promoción pública del Estado se atenderá especialmente:

a) A operaciones de eliminación del chabolismo y de la infravivienda.

b) A construcción de viviendas derivadas de operaciones de remodelación inmobiliaria de grupos de viviendas promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, la Administración del Patrimonio Social Urbano y otros Entes públicos.

Artículo cuarenta.—Función promotora del Instituto Nacional de la Vivienda.

Dentro del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, el Instituto Nacional de la Vivienda es el Organismo especializado que llevará a cabo la promoción de viviendas del Estado por sí o mediante convenio.

Artículo cuarenta y uno.—Promoción directa.

Cuando la promoción pública de viviendas se lleve a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda corresponderá a este Organismo la gestión completa de la promoción. En este caso el Instituto Nacional de la Vivienda financiará en su totalidad la ejecución de las obras.

Corresponde al Instituto Nacional de la Vivienda la supervisión y la aprobación de los proyectos de construcción, así como la vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

Artículo cuarenta y dos.—Adquisición de viviendas.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección oficial, y cuyo precio de venta al Instituto Nacional de la Vivienda, por metro cuadrado de superficie útil, sea igual o inferior al noventa por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la terminación de las obras o en el momento de la adquisición, si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación.

Las viviendas así adquiridas tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de promoción pública.

Para la adquisición de viviendas, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos.

Artículo cuarenta y tres.—Promoción mediante convenio.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá suscribir convenios para la promoción pública de viviendas de protección oficial con los Entes públicos territoriales, directamente o por medio de Patronatos o Sociedades constituidas al efecto, con Empresas mixtas con participación mayoritaria de Entes públicos, y con otras Entidades de carácter público.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá las condiciones básicas que deberán regular la promoción pública de viviendas de protección oficial mediante convenios.

La contratación o ejecución directa de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la Entidad u Organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

Artículo cuarenta y cuatro.—Concursos.

Para la celebración de los convenios a que se refiere el artículo anterior, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos previos de selección, que se regirán por las bases que a tal efecto apruebe la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En cualquier caso, serán objeto de especial consideración en la convocatoria y resolución de estos concursos:

a) El nivel de necesidades de vivienda en el área geográfica de actuación.

b) Las condiciones de participación en la promoción, especialmente en cuanto a aportación de suelo y grado de financiación.

c) Las condiciones de titularidad y uso de las viviendas promovidas, con preferencia para aquellos Entes públicos que adquieran la propiedad de la vivienda y asuman el compromiso de cederlas en régimen de arrendamiento.

Artículo cuarenta y cinco.—Alojamientos provisionales.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá promover la construcción de alojamientos de utilización temporal.

Estos alojamientos deberán cumplir las normas técnicas de diseño y calidad que para ellos dicte específicamente el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y tendrán la consideración de viviendas de protección oficial, regulándose en todos los aspectos de acuerdo con los preceptos contenidos en la presente disposición y disposiciones de desarrollo, salvo en aquellos a los que se dé un tratamiento específico.

Artículo cuarenta y seis.—Expropiación.

Las promociones incluidas en los planes y programas, a que se refiere el artículo treinta y nueve, llevarán implícita la declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa, conforme a lo previsto en el artículo diez de la Ley de Expropiación Forzosa.

El beneficiario de la expropiación será en todo caso el Ente titular de la promoción.

Artículo cuarenta y siete.—Descalificación.

Calificada definitivamente una vivienda de protección oficial de promoción pública, en ningún caso podrá ser objeto de descalificación.

Artículo cuarenta y ocho.—Condiciones de financiación.

La financiación que el Instituto Nacional de la Vivienda aporte en los convenios en los que no sea titular de la promoción tendrá la consideración de préstamo. Su cuantía y tipo de interés serán fijados en el convenio de promoción, debiendo reintegrarse al Instituto Nacional de la Vivienda en un número de anualidades no superior a veinticinco, que se determine en el propio convenio.

Los préstamos consecuencia de convenio con Empresas mixtas o Sociedades se garantizarán con hipoteca.

El importe de esta financiación se entregará por el Instituto Nacional de la Vivienda en los plazos, forma y cuantía que se señalen en el convenio. Su devolución comenzará a partir de la fecha que se fije en el convenio.

Sección segunda. Régimen legal

Artículo cuarenta y nueve.—Beneficiarios.

Solamente podrán acceder a las viviendas de promoción pública aquellas familias cuyos ingresos anuales sean inferiores al veinticinco por ciento del precio de venta de la vivienda.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo establecerá las condiciones, prioridades y procedimiento para el acceso a las viviendas de promoción pública.

Cuando se trate de viviendas de promoción pública promovidas mediante convenio con los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como con los Patronatos de las Fuerzas de Seguridad del Estado, las condiciones para ser beneficiario de una de dichas viviendas se establecerán en el convenio, en consideración a su función logística y conforme a las normas orgánicas de los mencionados Patronatos.

Artículo cincuenta.—Régimen de uso y acceso.

El régimen de uso de las viviendas de promoción pública podrá ser:

a) Arrendamiento.

b) Propiedad.

Los alojamientos de ocupación temporal se cederán exclusivamente en precario, siendo de cuenta del prearista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios de que disfrute.

Artículo cincuenta y uno.—Precio de venta.

El precio de venta en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública, será para cada área geográfica homogénea igual al noventa por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

Del sexto al decimoquinto año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, si es un Ente público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el setenta y el ochenta por ciento de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento, por cero coma nueve. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al ochenta por ciento de dicho precio de venta.

Del decimosexto al trigésimo año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, si es un Ente público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el sesenta por ciento y el setenta por ciento, igual que en el párrafo anterior. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al setenta por ciento de dicho precio de venta.

Artículo cincuenta y dos.—Condiciones de pago.

El beneficiario de la vivienda deberá entregar a la Entidad promotora, en el momento de la suscripción del contrato de compraventa, una cantidad en ningún caso inferior al cinco por ciento del precio total de la vivienda.

La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de veinticinco anualidades, cuyas cuotas serán crecientes.

Las condiciones del préstamo se establecerán por Orden ministerial.

En garantía de la obligación de pago de la parte del precio aplazado, se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá hacer uso, para hacer efectivas las cantidades no abonadas por los compradores o arrendatarios de sus viviendas, del procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo cincuenta y tres.—Renta.

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública vendrá determinada por un porcentaje, que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicado al precio de venta de dicha vivienda vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Los arrendatarios de una vivienda de promoción pública podrán disfrutar de una subvención, cuya cuantía y condiciones se establecerán por Orden Ministerial.

Las rentas de las viviendas de promoción pública serán revisadas bienalmente en el cincuenta por ciento de la modificación que en ese período experimente el índice del subgrupo tres punto uno, «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir además en los subrogatarios los requisitos establecidos en el artículo cuarenta y nueve de este Real Decreto.

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo cincuenta y cuatro.—Transmisión.

Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse, «inter vivos», en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

Los Entes públicos promotores podrán ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los

artículos mil quinientos siete y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios.

El precio de venta se determinará, en todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo cincuenta y uno del presente Real Decreto.

El adquirente, en cualquier caso, sólo podrá acceder a la vivienda cuando sus ingresos familiares anuales sean inferiores al veinticinco por ciento del precio de venta en el momento de la celebración del contrato.

Artículo cincuenta y cinco.—Administración de las viviendas de protección oficial de promoción pública.

La administración de las viviendas de titularidad pública podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de las mismas, bien directamente, bien mediante encargo a Empresas especializadas.

Igualmente al patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de Organos específicos, a cuyos efectos el Ente público titular de las viviendas podrá:

- a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.
- b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el Ente titular de las viviendas.
- c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de vivienda o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas.

CAPITULO CUARTO

Infracciones y sanciones

Artículo cincuenta y seis.—Infracciones.

Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Se considerarán faltas leves:

Primero.—La inexistencia en las obras del reglamentario libro de órdenes y visitas.

Segundo.—No mantener asegurada la vivienda del riesgo de incendio, en tanto permanezca acogida al régimen legal de viviendas de protección oficial.

Tercero.—No poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo aquellas actuaciones a que los promotores o usuarios vengan obligados de acuerdo con las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Cuarto.—La no inclusión en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de las cláusulas establecidas al efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se considerarán faltas graves:

Primero.—El incumplimiento de los requerimientos que le hubiesen sido formulados al infractor en resolución dictada en expediente sancionador.

Segundo.—La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.

Tercero.—El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de elevar los contratos de compraventa a escritura pública en el plazo establecido en el artículo quince del presente Real Decreto.

Cuarto.—El incumplimiento por parte del adquirente o usuario de la obligación de ocupar las viviendas en los plazos establecidos en el artículo catorce de este Real Decreto.

Quinto.—Falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de viviendas de protección oficial, de acuerdo con lo establecido en los artículos veinticuatro y veintiocho de la presente disposición.

Sexto.—Falsear las condiciones personales o familiares en las declaraciones exigidas para el acceso o uso de una vivienda de protección oficial de promoción pública.

Séptimo.—Falsear los requisitos exigidos para la obtención de la ayuda económica personal en la declaración de solicitud.

Cuando la infracción cometida consista en el incumplimiento de los plazos previstos en los artículos trece y catorce del presente Real Decreto, o en falsear la declaración jurada a que

vienen obligados los promotores de acuerdo con lo establecido en los artículos veinticuatro y veintiocho de la presente disposición, podrán calificarse dichas conductas como muy graves siempre que medie reincidencia, negligencia o mala fe en el infractor.

Se considerarán faltas muy graves:

Primero.—No obtener la calificación definitiva de las viviendas por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

Segundo.—Utilizar la financiación proveniente de las ayudas económicas personales para fines distintos de los establecidos en el capítulo II de la presente disposición.

Tercero.—Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el artículo tercero de la presente disposición, o dedicar la vivienda a usos no autorizados, cualquiera que sea el título de su ocupación.

Artículo cincuenta y siete.—Sanciones.

Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial serán sancionadas:

- a) Con multas de cinco mil a cincuenta mil pesetas, las leves.
- b) Con multas de cincuenta mil a doscientas cincuenta mil pesetas, las graves.
- c) Con multas de doscientas cincuenta mil a un millón de pesetas, las muy graves.

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la cuantía de la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quintuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

En todo caso la graduación de la cuantía de la sanción a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido, pudiendo imponerse además a los autores de infracciones graves o muy graves las sanciones complementarias a que hace referencia el artículo ciento cincuenta y cinco del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio.

Artículo cincuenta y ocho.—Ejecución forzosa.

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo ciento cuatro de la Ley de Procedimiento Administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, además de utilizar la ejecución subsidiaria siempre que así lo permita la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer podrá alcanzar el cincuenta por ciento del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el veinte por ciento del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando su cuantía no sea superior a cien mil pesetas; al Director general de Arquitectura y Vivienda, hasta el límite de quinientas mil pesetas; al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, las que no excedan de cinco millones de pesetas, y, a propuesta de éste, al Consejo de Ministros, las de cuantía superior.

En todo caso las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados, y sus cuantías serán satisfechas en papel de pagos al Estado.

Artículo cincuenta y nueve.—Ejecución subsidiaria de obras inacabadas.

Cuando se trate de la ejecución de obras de nueva planta, la no realización de las mismas dentro del plazo previsto podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria de las obras pendientes por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto Nacional de la Vivienda y a costa del promotor, siempre que el interés social así lo requiera.

El precio de venta de estas viviendas en ningún caso será superior al que hubiese correspondido de haberse ejecutado las obras en el plazo previsto, siendo el coste de la diferencia de cuenta del promotor.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—A los efectos reguladores del régimen de viviendas que esta disposición establece, quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto, aplicándose en las materias no reguladas en dicha disposición las normas establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial, texto refundido de doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis y Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera.

Segunda.—Por los Ministerios de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo, y de Economía, se dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Real Decreto.

Tercera.—El presente Real Decreto entrará en vigor a los diez días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogiéndose a la legislación anterior.

Segunda.—Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción, con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta, seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente, cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial y en el presente Real Decreto que lo desarrolla, siempre que medie consentimiento entre el promotor y el adquirente.

Tercera.—Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial cuyos expedientes hayan sido calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier título, así como las de los ya iniciados en la fecha de publicación del Real Decreto-ley antes mencionado, o las de los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.

Cuarta.—Los Patronatos de Casas, creados por Ley como Organismos autónomos de la Administración del Estado, que tengan aprobados por el Gobierno programas de ejecución de viviendas para arrendamiento de personal de los distintos Departamentos ministeriales (con independencia de que puedan acogerse a los preceptos y beneficios de este Real Decreto para promocionar viviendas de alquiler con función logística o social), continuarán acogidos a la legislación anterior hasta la terminación de los mencionados programas y en todo caso se regirán conforme a sus reglamentos y normas orgánicas en los regímenes especiales que regulan el uso de las viviendas que, por ser propiedad de los mismos, forman parte del Patrimonio del Estado.

Quinta.—La superficie de las viviendas de protección oficial que, de acuerdo con lo previsto en la segunda y tercera de estas disposiciones, opten por acogerse al presente Real Decreto no podrán exceder de noventa metros cuadrados de superficie útil, computándose a tales efectos uno coma veinticinco metros cuadrados de superficie construida como un metro cuadrado de superficie útil.

Cuando se trate de viviendas sociales del Real Decreto-ley doce/setenta y seis, de treinta de julio, podrán alcanzar una superficie útil de hasta noventa y seis metros cuadrados, medidos estos conforme a lo dispuesto en el artículo uno del Real Decreto dos mil doscientos setenta y ocho/mil novecientos setenta y seis, de dieciséis de septiembre.

Sexta.—En tanto no se aprueben las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo cinco del presente Real Decreto, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Ordenes ministeriales de veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y seis y diecisiete de mayo de mil nove-

cientos setenta y siete, y respecto al diseño, las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de veinte de mayo de mil novecientos sesenta y nueve.

Séptima.—Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social, podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto.

Octava.—Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores al establecido en el Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento, y al sancionador establecido en este Real Decreto, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, que será el establecido en las respectivas calificaciones.

Igualmente estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que le correspondan con arreglo a su calificación definitiva.

Novena.—Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a las disposiciones del Real Decreto-ley sobre política de viviendas de protección oficial y del presente Real Decreto que lo desarrolla.

Décima.—Los precios de venta y la renta de las viviendas de protección oficial, promovidas al amparo de los regímenes anteriores, que no se acojan al régimen que el Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, introduce y el presente Real Decreto desarrolla, seguirán rigiéndose por las Ordenes de precios y módulos que para tales efectos publique el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Undécima.—Se reputarán infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial las enumeradas en los artículos ciento cincuenta y tres y ciento cincuenta y cuatro del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto dos mil ciento catorce/mil novecientos sesenta y ocho, de veinticuatro de julio, con las modificaciones contenidas en el artículo cincuenta y seis del presente Real Decreto.

Duodécima.—El precio de venta o renta y demás condiciones de cesión establecidas para las viviendas de promoción pública en el presente Real Decreto, serán de aplicación a las viviendas, del Instituto Nacional de la Vivienda, en construcción o terminadas que queden vacantes, cualquiera que fuera el régimen de protección al amparo del cual se hubiesen promovido y siempre que sobre las mismas no se haya establecido contrato de cesión alguno.

Dado en Madrid a diez de noviembre de mil novecientos setenta y ocho.

JUAN CARLOS

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
JOAQUÍN GARRIGUES WALKER

1218

REAL DECRETO 3140/1978, de 7 de diciembre, por el que se modifica el artículo cuarto del Real Decreto 928/1977, de 11 de marzo, sobre ejecución de obras estatales de infraestructura vial en medio urbano.

El Real Decreto novecientos veintiocho/mil novecientos setenta y siete, de once de marzo, sobre ejecución de obras estatales de infraestructura vial en medio urbano, establece y detalla el régimen de colaboración entre el Estado y las Corporaciones Locales, en cuanto se refiere a las actuaciones sobre tramos de carreteras estatales en medio urbano o semiurbano, dentro del marco establecido por la Ley de Carreteras de diecinueve de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro y del Reglamento General para su aplicación de ocho de febrero de mil novecientos setenta y siete.

Sin embargo, el artículo cuarto del Real Decreto novecientos veintiocho/mil novecientos setenta y siete no prevé ni reguló la modalidad de aportación en dinero en cantidad fija con independencia del resultado de la licitación y de las ulteriores incidencias de la obra, modalidad que admite el punto tres del artículo cuarenta y nueve del Reglamento General de Carreteras, y que en muchos casos puede resultar la más con-

	PAGINA		PAGINA
Servicio Militar de Construcciones. Concurso para suministro y montaje de central térmica.	2885	MINISTERIO DE SANIDAD Y SEGURIDAD SOCIAL	
MINISTERIO DE HACIENDA		Instituto Social de la Marina. Concursos-subastas de obras.	2888
Dirección General del Patrimonio del Estado (Parque Móvil Ministerial). Licitación de materiales que se citan.	2965	ADMINISTRACION LOCAL	
Delegación de Hacienda de Cáceres. Subastas de fincas rústicas y urbanas.	2885	Diputación Provincial de Guadalajara. Subastas de aprovechamientos forestales.	2867
		Diputación Provincial de Madrid. Subasta de obras.	2867
		Ayuntamiento de Valladolid. Subasta para explotación de instalaciones de bar.	2867
		Junta Vecinal de Criales de Losa (Burgos). Subasta de aprovechamiento forestal	2867

Otros anuncios

JUNTAS ELECTORALES PROVINCIALES—Candidaturas definitivamente admitidas para las elecciones al Congreso de Diputados y al Senado

(Páginas 2863 a 2912)

I. Disposiciones generales

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

3277 *REAL DECRETO 156/1979, de 2 de febrero, sobre garantías de prestación de los servicios públicos hospitalarios en las Entidades públicas.*

El ejercicio del derecho de huelga debe ser conjugado con la garantía de que se atienda a los intereses generales que representan la prestación de servicios públicos, como es el caso de los Centros hospitalarios dependientes de las Entidades Gestoras de la Seguridad Social y de las demás Entidades públicas.

Ello requiere la adopción de aquellas medidas mínimas e imprescindibles, limitadas al máximo, que aseguren el funcionamiento de los servicios públicos en cuestión sin coartar el ejercicio del derecho de huelga.

En su virtud, en uso de la autorización que confiere la disposición final cuarta del Real Decreto-ley diecisiete/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de marzo, y en aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo de su artículo décimo, a propuesta conjunta de los Ministros del Interior y de Sanidad y Seguridad Social, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día dos de febrero de mil novecientos setenta y nueve,

DISPONGO:

Artículo primero.—Las situaciones de huelga del personal que preste sus servicios en los Centros hospitalarios dependientes de las Entidades Gestoras de la Seguridad Social y de las demás Entidades públicas, se entenderán condicionadas a que se mantengan la realización y prestación de los servicios públicos que dichos Centros prestan.

Artículo segundo.—La Junta de Gobierno, y en su defecto, el Director del Centro, determinará, con criterio estricto, el personal necesario para asegurar la prestación normal de los servicios públicos en los términos precedentemente expuestos.

Artículo tercero.—Los paros y alteraciones en el trabajo por parte del personal a que se refiere el artículo anterior y que impidan la normal prestación de los servicios públicos serán considerados ilegales a los efectos del artículo treinta y tres, j), del Real Decreto-ley diecisiete/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de marzo, y, en consecuencia, podrán ser determinantes de la extinción de la relación de servicios de quienes participen en los mismos.

Artículo cuarto.—Los artículos anteriores no supondrán limitación alguna de los derechos que la normativa reguladora de la huelga reconozca al personal en dicha situación, ni tampoco respecto de la tramitación y efectos de las peticiones que la motiven.

Artículo quinto.—El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a dos de febrero de mil novecientos setenta y nueve.

JUAN CARLOS

El Ministro de la Presidencia,
JOSE MANUEL OTERO NOVAS

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

3278 *ORDEN de 18 de enero de 1979 por la que se establecen áreas geográficas homogéneas diferentes y sus respectivos módulos aplicables para la fijación del precio de venta y renta de las viviendas de protección oficial.*

Ilustrísimos señores:

El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, establece, en su artículo sexto, que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, mediante Orden ministerial, determinará áreas geográficas homogéneas en razón a distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda, y fijará el módulo (M) aplicable a cada una de dichas áreas. Asimismo, el Real Decreto mencionado, en su artículo 12, establece que la renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial vendrá determinada por un porcentaje que, por Orden ministerial, establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicable al precio de venta de la vivienda.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.º Módulo.—A los efectos de lo dispuesto en el artículo sexto del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre política de vivienda de protección oficial, se establecen los módulos que a continuación se indican para cada una de las áreas geográficas siguientes:

Area geográfica O₁.—Módulo: Treinta mil (30.000) pesetas.

Capitales, áreas metropolitanas y municipios de 75.000 habitantes, o más, de las provincias de:

Barcelona. Madrid.

Area geográfica O₂.—Módulo: Veintisiete mil quinientas pesetas (27.500 pesetas).

Municipios de menos de 75.000 habitantes de las provincias de:

Barcelona. Madrid.

Area geográfica A₁.—Módulo: Veintinueve mil (29.000) pesetas.

Capitales, áreas metropolitanas y municipios de 50.000 habitantes, o más, de las provincias de:

Alava.	Oviedo.
Coruña, La.	Santander.
Guipúzcoa.	Vizcaya.
León.	Zaragoza.
Navarra.	

Area geográfica A₂.—Módulo: Veintiséis mil quinientas pesetas (26.500 pesetas).

Municipios de menos de 50.000 habitantes de las provincias de:

Alava.	Oviedo.
Coruña, La.	Santander.
Guipúzcoa.	Vizcaya.
León.	Zaragoza.
Navarra.	

Area geográfica B₁.—Módulo: Veintiséis mil quinientas pesetas (26.500 pesetas).

Capitales, áreas metropolitanas y municipios de 35.000 habitantes, o más, de las provincias de:

Albacete.	Malaga.
Alicante.	Murcia.
Almería.	Orense.
Baleares.	Palencia.
Burgos.	Las Palmas.
Cádiz.	Pontevedra.
Castellón.	Salamanca.
Córdoba.	Santa Cruz de Tenerife.
Gerona.	Segovia.
Granada.	Sevilla.
Guadalajara.	Tarragona.
Huelva.	Valencia.
Huesca.	Valladolid.
Jaén.	Zamora.
Lérida.	Ceuta.
Logroño.	Medilla.
Lugo.	

Area geográfica B₂.—Módulo: Veinticuatro mil quinientas pesetas (24.500 pesetas).

Municipios de menos de 35.000 habitantes de las provincias de:

Albacete.	Malaga.
Alicante.	Murcia.
Almería.	Orense.
Baleares.	Palencia.
Burgos.	Las Palmas.
Cádiz.	Pontevedra.
Castellón.	Salamanca.
Córdoba.	Santa Cruz de Tenerife.
Gerona.	Segovia.
Granada.	Sevilla.
Guadalajara.	Tarragona.
Huelva.	Valencia.
Huesca.	Valladolid.
Jaén.	Zamora.
Lérida.	Ceuta.
Logroño.	Medilla.
Lugo.	

Area geográfica C₁.—Módulo: Veinticinco mil (25.000) pesetas.

Capitales y municipios de 20.000 habitantes, o más, de las provincias de:

Avila.	Cuenca.
Badajoz.	Soria.
Cáceres.	Teruel.
Ciudad Real.	Toledo.

Area geográfica C₂.—Módulo: Veintidós mil quinientas pesetas (22.500 pesetas).

Municipios de menos de 20.000 habitantes de las provincias de:

Avila.	Cuenca.
Badajoz.	Soria.
Cáceres.	Teruel.
Ciudad Real.	Toledo.

Art. 2.º *Revisión del módulo*.—Los módulos establecidos serán revisados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo sexto del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre política de viviendas de protección oficial.

Art. 3.º *Renta*.—A los efectos de determinar la renta a que hace referencia el artículo 12 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, se establece el porcentaje del 6 por 100.

Lo que comunico a VV. HH. para conocimiento y efectos.

Dios guarde a VV. HH.

Madrid, 19 de enero de 1979.

GARRIGUES WALKER

Ilmos. Sres. Subsecretarios del Departamento y Directores generales de Arquitectura y Vivienda y del Instituto Nacional de la Vivienda.

3279

ORDEN de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Ilustrísimos señores:

Las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, prevén la posibilidad de que las viviendas sometidas a regímenes anteriores se acogan a lo dispuesto en dicho texto legal.

La urgencia de hacer inmediatamente operativa dicha posibilidad exige la puesta en funcionamiento de los mecanismos necesarios que hagan posible acometer con rapidez y eficacia el cambio al nuevo sistema de las viviendas cuyos expedientes, habiéndose iniciado al amparo de los regímenes anteriores, opten por acogerse al nuevo sistema.

La presente disposición viene a desarrollar las disposiciones transitorias arriba mencionadas fijando la calificación jurídica que corresponderá en el nuevo sistema a las viviendas acogidas a regímenes anteriores, de acuerdo con la situación administrativa en que se encuentren en el momento de solicitar el cambio de régimen.

La determinación de los precios de venta y renta de estas viviendas, la fijación de los plazos para solicitar la calificación definitiva con arreglo al nuevo sistema y los requisitos que los titulares de calificación subjetiva deberán cumplir para acceder a la ayuda económica personal regulada en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que esta disposición desarrolla, vienen a completar el marco jurídico de actuación para quienes opten por acogerse al nuevo régimen normativo.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.º Únicamente podrán acogerse al nuevo régimen normativo configurado por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, aquellas viviendas que no hayan sido objeto de contrato de compraventa, promesa de venta o compromiso de cesión por cualquier título.

Se exceptúan de este requisito los expedientes acogidos a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, cuyos promotores podrán solicitar el cambio de régimen siempre que:

1.º Medie consentimiento entre el promotor y el adquirente.

2.º El adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en la citada legislación sobre viviendas sociales.

Art. 2.º De conformidad con lo dispuesto en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, podrán acogerse a lo dispuesto en dicho texto legal las viviendas de protección oficial sometidas a regímenes anteriores, aun cuando lo fueran en virtud de la opción prevista en la disposición transitoria primera, cuyos expedientes se encuentren en cualquiera de las fases de tramitación que a continuación se especifican:

a) Viviendas pertenecientes al grupo I, II y subvencionadas.

1. a) Expedientes respecto de los cuales se haya efectuado la solicitud inicial a que se refiere el artículo 76 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, pero no la solicitud de calificación provisional.

1. b) Expedientes con solicitud de calificación provisional conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1. c) Expedientes respecto de los cuales se hubiera otorgado la calificación provisional, tanto si las obras no han sido aún iniciadas como si se encuentran en fase de ejecución o definitivamente ejecutadas, pero en todo caso sin solicitud de calificación definitiva.

1. d) Expedientes con solicitud de calificación definitiva, sin que dicha calificación hubiera sido otorgada.

1. e) Expedientes que hayan sido objeto de calificación definitiva.

2. Viviendas sociales.

2. a) Expedientes con mera solicitud de calificación objetiva.

2. b) Expedientes con calificación objetiva concedida.

Art. 3.º Las solicitudes para el cambio de régimen normativo se presentarán dentro del plazo de nueve meses a que se refiere la disposición transitoria tercera del Real Decreto

En este sentido, el presente Real Decreto, en virtud de lo establecido en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, autoriza al Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario a establecer conciertos con Entidades financieras, con el fin de que éstas puedan conceder créditos hasta un total de dos mil millones de pesetas. Se autoriza, asimismo, al Instituto a conceder subvenciones, y se le faculta para proceder a su pago fraccionado en anualidades diferidas, con el fin de mejorar las condiciones de amortización de los préstamos.

En su virtud, a propuesta conjunta de los Ministros de Industria y Energía, Agricultura, Economía y Comercio y Hacienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veinticuatro de octubre de mil novecientos ochenta,

DISPONGO:

Artículo primero.—Los auxilios establecidos en el presente Real Decreto se aplicarán a la realización, por la iniciativa privada, de las siguientes mejoras:

- a) Obras e instalaciones para aprovechamiento de la energía solar, eólica, hidráulica u orgánica.
- b) Obras e instalaciones para aprovechamiento de residuos orgánicos como fertilizantes.
- c) Instalación de tanques de enfriamiento de leche.

Artículo segundo.—Uno. Con objeto de financiar la ejecución, por la iniciativa privada, de las obras e instalaciones a que se refiere el artículo primero, se autoriza al Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA), Organismo autónomo del Ministerio de Agricultura, para celebrar conciertos con Entidades financieras de carácter público o privado.

Dos. En virtud de estos conciertos, las Entidades financieras que los suscriban concederán préstamos, que se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente Real Decreto.

Artículo tercero.—La suma de los préstamos que se conceden al amparo de los conciertos establecidos en virtud de este Real Decreto no podrá superar la cantidad de dos mil millones de pesetas.

Artículo cuarto.—Uno. La cuantía de los préstamos no podrá superar el setenta por ciento de la inversión a realizar, sin que pueda rebasar la cifra de cinco millones de pesetas en el caso de préstamos individuales, y de veinte millones de pesetas, cuando se trate de Cooperativas, Comunidades u otras Asociaciones o Agrupaciones de agricultores legalmente reconocidas.

Dos. La amortización de los préstamos se realizará en un plazo máximo de diez años, y las garantías a exigir para esta clase de operaciones quedarán a juicio de las Entidades financieras, que deberán actuar con la máxima flexibilidad, compatible con las exigencias derivadas de su riesgo.

Tres. Estos préstamos devengarán el interés que se determine en los conciertos.

Artículo quinto.—El IRYDA podrá auxiliar técnicamente a los solicitantes acogidos a esta disposición, cuando se trate de titulares de explotaciones familiares agrarias o de Agrupaciones de agricultores.

Artículo sexto.—Se autoriza al IRYDA a conceder las subvenciones previstas en el artículo doscientos ochenta y ocho de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, para las obras y mejoras a que se refiere el artículo primero, en la siguiente forma y cuantía:

- a) Hasta el treinta por ciento del importe de los préstamos que se concedan al amparo de este Real Decreto, que se destinará a mejorar las condiciones de amortización de los mismos.
- b) En sustitución total o parcial de la anterior modalidad, hasta el veinte por ciento de la inversión que se realice sin acogerse a los préstamos citados, sin que su cuantía, sumada a la que, en su caso, se abone de acuerdo con el apartado anterior, sea superior a la que pudiera corresponder accediéndose a los préstamos máximos autorizados.

Artículo séptimo.—Uno. Las subvenciones que se concedan de acuerdo con lo establecido en el apartado a) del artículo sexto serán abonadas por el IRYDA a las Entidades financieras concertadas, y se destinarán a la amortización parcial del préstamo en sus primeras anualidades; las entregas serán de igual cuantía, y no podrá superar cada una de ellas el diez por ciento del importe total del préstamo. El beneficiario satisfará a las Entidades concertadas la totalidad de los intereses del préstamo, y se hará cargo de la amortización del mismo, deduciéndose de las primeras anualidades las cuantías correspondientes a la subvención abonada por el IRYDA a la Entidad financiera.

Dos. Las subvenciones que se concedan de acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo sexto serán abonadas por el IRYDA directamente al beneficiario.

Artículo octavo.—La realización de la mejora deberá efectuarse en el plazo de un año a partir de la formalización del

auxilio. En aquellas mejoras que por sus características precisen un mayor período de ejecución, y previa su justificación técnica, este plazo podrá ampliarse de acuerdo con las mismas.

Artículo noveno.—La subvención a que se refiere el artículo séptimo se hará efectiva con cargo al presupuesto del IRYDA, que queda autorizado para tramitar las transferencias precisas en sus presupuestos del año mil novecientos ochenta y a comprometer a este fin los oportunos créditos futuros, teniendo especialmente en cuenta a este último efecto las limitaciones establecidas en el artículo sesenta y uno de la vigente Ley General Presupuestaria.

Artículo décimo.—Para la mayor agilidad en la concesión de estos auxilios, los convenios del IRYDA con las Entidades financieras podrán establecerse a nivel provincial, tramitándose en las provincias la concesión y contratación de los auxilios, cualquiera que sea su cuantía y según las instrucciones que a tal efecto dicte la Presidencia del IRYDA.

Artículo undécimo.—Por los Ministerios de Industria y Energía, de Agricultura, de Economía y Comercio y de Hacienda se dictarán las disposiciones precisas para la ejecución y desarrollo del presente Real Decreto, estableciendo la coordinación necesaria.

Dado en Madrid a veinticuatro de octubre de mil novecientos ochenta.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de la Presidencia,
RAFAEL ARIAS-SALGADO Y MONTALVO

24806

REAL DECRETO 2455/1980, de 7 de noviembre, sobre financiación y seguimiento del programa 1981-83 de construcción de viviendas de protección oficial.

Entre los objetivos políticos fijados por el Gobierno se encuentra, con carácter prioritario, la superación de la crisis económica generadora simultáneamente de inflación y desempleo. La lucha frente al desempleo mediante el fomento de la actividad económica requiere, a corto plazo, un impulso a la construcción de viviendas, movilizándolo un volumen importante de recursos del sistema financiero en condiciones adecuadas para los adquirentes de viviendas de protección oficial, mediante la oportuna subvención con cargo a los recursos públicos.

La importancia del sector vivienda en la regulación del mercado de trabajo justifica el interés del Gobierno en apoyo de esta línea de actividad, en su esfuerzo por generar rápidamente puestos de trabajo.

El programa mil novecientos ochenta y uno ochenta y tres de construcción de viviendas de protección oficial tiene como objetivo iniciar la construcción en dicho período de quinientas setenta y una mil viviendas, de las cuales noventa mil serán de promoción pública por el Estado, y el resto, de promoción privada. De estas últimas, ciento cuarenta y cuatro mil viviendas serán financiadas directamente por las Entidades oficiales de crédito.

Las necesidades financieras y presupuestarias totales del programa se fijan en un billón trescientos setenta y cinco mil millones de pesetas, siendo necesario para cubrir esta cifra tanto la aportación del Estado, a través del presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de las dotaciones de las Entidades Oficiales de Crédito, como la aportación de fondos de las Entidades privadas de crédito.

Valoradas las necesidades y distribuidas las aportaciones de recursos entre los organismos públicos y privados, es necesario desarrollar los aspectos financieros del programa, así como establecer los oportunos mecanismos para su instrumentación y el control de su cumplimiento.

Con la finalidad de estimular al máximo la difusión del acceso a la vivienda de determinadas clases sociales, clientela típica de las Cajas de Ahorro, se contempla la posibilidad de afectar fondos con cargo a los recursos de la obra benéfica social a subvencionar el tipo de interés de los préstamos para viviendas de protección oficial.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo, de Economía y Comercio y de Hacienda, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día siete de noviembre de mil novecientos ochenta,

DISPONGO:

Artículo primero.—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, establecerá convenios con las entidades financieras públicas y privadas, con objeto de subvencionar, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, el tipo de interés de los préstamos que dichas entidades concedan para la financiación de viviendas de protección oficial, acogidas al Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, y disposiciones de desarrollo.

La cuantía de la subvención del tipo de interés se determinará conjuntamente por los Ministerios de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Comercio.

Artículo segundo.—Sin perjuicio de los conciertos con entidades privadas de crédito que el Instituto de Crédito Oficial pueda establecer para la financiación de viviendas de protección oficial instrumentados de acuerdo con el apartado b) del artículo dieciocho de la Ley trece/mil novecientos setenta y uno, de diecinueve de junio, se autoriza a los Bancos de Crédito a la Construcción e Hipotecario de España, bajo las directrices y control del Instituto de Crédito Oficial, para establecer conciertos con las Entidades privadas de crédito con objeto de allegar recursos procedentes de sus fondos libres para la concesión de créditos con tipo de interés subvencionado, destinados a la financiación de las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre, y disposiciones de desarrollo.

El Ministro de Economía y Comercio fijará para cada uno de los años que abarca el programa mil novecientos ochenta y uno-ochenta y tres el montante máximo de los recursos concertados a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo tercero.—Las Cajas de Ahorros Confederadas y la Caja Postal de Ahorros podrán computar en su coeficiente de préstamos de regulación especial hasta el cuarenta por ciento de los créditos concedidos dentro de los convenios a los que se refiere el artículo primero de este Real Decreto.

Artículo cuarto.—Uno. Con objeto de asegurar la necesaria eficacia en el logro de los objetivos a los que se refiere este Real Decreto, se crea una Comisión de Seguimiento, que estará integrada por un Presidente y seis Vocales. El Presidente será designado conjuntamente por los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo, y de Economía y Comercio. Los Vocales serán: un representante de la Dirección General de Política Financiera, un representante del Instituto de Crédito Oficial, un representante del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, un representante de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que actuará de Secretario de la Comisión, un representante de las Cajas de Ahorro, designado por la Confederación Española de Cajas de Ahorro, y un representante de la Banca designado por la Asociación Española de la Banca Privada.

Dos. La Comisión de Seguimiento elevará trimestralmente a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos un informe sobre la evolución y grado de cumplimiento del programa mil novecientos ochenta y uno-ochenta y tres de construcción de viviendas de protección oficial.

Asimismo elaborará propuestas concretas para la superación de los problemas que pudieran presentarse para la ejecución del programa.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—El importe máximo del conjunto de todos los préstamos subsidiados a incluir en los convenios que se establezcan de acuerdo con este Real Decreto durante mil novecientos ochenta y uno, para la realización del programa mil novecientos ochenta y uno-ochenta y tres de construcción de viviendas de protección oficial será de seiscientos treinta y cinco mil millones de pesetas.

El techo máximo de fondos presupuestarios destinados para la subvención de tipos de interés por parte del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, durante el año mil novecientos ochenta y uno, será de dos mil millones de pesetas.

Segunda.—Uno. Las Cajas de Ahorro podrán afectar hasta un cinco por ciento de los fondos que, conforme a las normas vigentes, destinen anualmente a la financiación de obras benéficas sociales, a la subvención de los intereses de los créditos libres para acceso a la propiedad de viviendas.

Dos. La subvención se concederá a partir del año siguiente al de la afectación de los fondos. Las condiciones para el prestatario de los préstamos subvencionados serán las vigentes para las operaciones de este tipo, incluidas en el coeficiente de préstamos de regulación especial, aunque tales préstamos no serán computables en dicho coeficiente.

Tres. Los fondos que se afecten a la subvención del tipo de interés se reflejarán en una cuenta especial hasta que se realice su aplicación en las fechas en que tengan lugar los vencimientos de pagos por intereses de aquéllos.

DISPOSICION TRANSITORIA

Se autoriza a los Ministros de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Comercio para que, conjuntamente en función de la evolución de la demanda de los préstamos con tipo de interés subvencionado, dentro de los convenios a que se refiere este Real Decreto, puedan establecer que una parte de dichos préstamos se destine a la financiación de viviendas de protección oficial acogidas a los regímenes a extinguir cuando se conceden en las condiciones de plazo y tipo de interés establecidas para las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley treinta y uno/mil novecientos setenta y ocho, de treinta y uno de octubre.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Los Ministerios de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Comercio, separada o conjuntamente en el ámbito de sus competencias, dictarán cuantas disposiciones sean precisas para la interpretación y la ejecución del presente Real Decreto.

Segunda.—El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a siete de noviembre de mil novecientos ochenta.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de la Presidencia,
RAFAEL ARIAS-SALGADO Y MONTALVO

24807

ORDEN de 13 de noviembre de 1980 que desarrolla el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, sobre financiación y seguimiento del programa 1981/1983 de construcción de viviendas de protección oficial.

Excelentísimos señores:

El Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, fijó las condiciones generales que regularán la formalización de los convenios que se establezcan entre los diferentes agentes financieros destinados a allegar fondos para financiar, mediante la subvención de los tipos de interés por parte del Estado, la adquisición de las viviendas acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, dentro del programa 1981-1983 de construcción de viviendas de protección oficial.

La presente Orden establece las condiciones de los préstamos, tanto en el caso de que correspondan a convenios como si se trata de préstamos a los que no se aplica la subvención de tipos de interés.

Asimismo, y a los efectos de reducir el esfuerzo económico de los destinatarios de las viviendas de protección oficial construidas dentro del programa 1981-1983, se extiende la cuantía de los préstamos base a los porcentajes máximos que permite el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Hacienda, de Economía y Comercio y de Obras Públicas y Urbanismo, esta Presidencia del Gobierno dispone:

Primero.—Los préstamos que se concedan dentro de los convenios a los que se refieren los artículos primero y segundo del Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, cumplirán los requisitos siguientes:

- a) Estar destinados a la financiación de viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre.
- b) Que las cuantías de los préstamos-base correspondan a los porcentajes máximos que, para el momento de la calificación definitiva de las viviendas, señalan los artículos 24 y 25 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.
- c) Que el plazo de amortización sea el correspondiente a doce años más tres años de carencia, excepto en el caso de préstamo directo al adquirente en el que la carencia será sólo de un año.

Segundo.—El tipo de interés sobre el que se formalicen los convenios será el 14 por 100 con los mismos plazos de amortización y de carencia establecidos en el apartado letra c) del número anterior. Los préstamos base a que se refiere el apartado letra b) devengarán un interés del 11 por 100, siendo a cargo del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda la subvención al beneficiario del crédito de los tres puntos del diferencial de tipos de interés.

Tercero.—En cada convenio particular se establecerán necesariamente la cuantía máxima del conjunto de los préstamos a conceder con subvención del tipo de interés, a cargo del Estado, así como las condiciones operativas que se estimen oportunas para la eficaz gestión de los fondos transferidos y el procedimiento de información al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda sobre la evolución de las concesiones otorgadas por este sistema.

DISPOSICION ADICIONAL

Los préstamos-base para la financiación de las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, a los que no se les aplique la subsidiación del tipo de interés, y que, a partir del 1 de enero de 1981, se concedan por las Entidades Oficiales de Crédito con cargo a sus autorizaciones ordinarias, o por las Entidades privadas de crédito computables en los coeficientes a que se refiere el artículo 27 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, tendrán que cumplir los requisitos del número primero de esta Orden y devengarán un interés del 11 por 100.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. EE. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a VV. EE.
Madrid, 13 de noviembre de 1980.

ARIAS-SALGADO Y MONTALVO

Excmos. Sres. Ministros de Hacienda, Obras Públicas y Urbanismo y Economía y Comercio.

23851

REAL DECRETO 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.

El actual deterioro del patrimonio inmobiliario y la evidente pérdida de calidad ambiental del espacio habitado, tanto en el ámbito urbano como en el rural, así como los problemas de carencia y carestía de la vivienda, demandan una actuación pública encaminada a remediar la escasa atención hasta el momento prestada a los aspectos de mantenimiento y mejora del patrimonio residencial y urbano existentes.

La legislación española sobre urbanismo y vivienda se ha preocupado, casi exclusivamente hasta tiempos recientes, de la extensión de las ciudades y de la construcción de nuevas viviendas. Sin embargo, la gestión urbanística que han asumido los Ayuntamientos a partir de 1970, tendente a la recuperación del medio urbano y rural ya habitado, ha evidenciado la perentoria necesidad de contar con la instrumentación legal de un sistema de financiación que contemple la mejora y rehabilitación tanto de la vivienda y los equipamientos como de los espacios urbanos con sus valores ambientales, arquitectónicos, histórico-artísticos, culturales y socioeconómicos.

El Real Decreto-ley 12/1980, de 28 de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo, introdujo la posibilidad de dotar de protección oficial a la rehabilitación de viviendas existentes, así como el equipamiento comunitario primario, y, en su desarrollo, el Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, estableció las condiciones técnicas y financieras con que dicha rehabilitación podía llevarse a cabo. Por otra parte, el Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, arbitro medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos.

Los escasos efectos reales de tales disposiciones en el fomento de los procesos de rehabilitación hacen necesaria la elaboración de un nuevo marco normativo que contemple toda la variedad de actuaciones de rehabilitación que pueden preverse y deben incentivarse, mejorando las condiciones protectoras de dicha actividad, que deben encontrar firme apoyo en el nuevo esquema competencial de las Comunidades Autónomas.

Este fomento de la rehabilitación adquiere especial trascendencia como iniciativa generadora de empleo en el sector de la construcción, dado que habitualmente esta actividad requiere unas tasas de empleo por inversión real superiores a las de la edificación de nuevas viviendas.

Siendo esto así, es necesario utilizar en actuaciones rehabilitadoras la disponibilidad de recursos, aplicables a tales usos, que actualmente existe dentro del vigente programa trienal de vivienda 1981-1983. En consecuencia, las disposiciones de este Real Decreto quedan de momento referidas al marco económico y financiero de dicho programa trienal, al igual que las restantes actividades del sector constructor de viviendas.

El fomento general de la actividad rehabilitadora y de la creación de empleo en el sector de la construcción son objetivos que se contemplan con los de la creación de regímenes protegidos de rehabilitación que eviten el riesgo de expulsión de las clases populares residentes en los centros urbanos como consecuencia de su mejora ambiental, así como con la ayuda de un creciente protagonismo municipal en la gestión inmediata de estas materias, conforme a las disposiciones que cada Comunidad Autónoma pueda establecer regulando las condiciones específicas de las actuaciones de rehabilitación.

Se establece un sistema de ayudas fundamentado en la subvención de intereses para la financiación de créditos y en las subvenciones personales según la renta familiar de los usuarios. Además de regularse las condiciones en que puede aportarse subvención a la rehabilitación libre, se contempla la rehabilitación en régimen similar al de la vivienda de protección oficial con limitación de precio o alquiler y se incorpora a las actuaciones de rehabilitación la fórmula financiera actualmente en uso para la promoción pública directa. Las ayudas pueden llegar a cubrir, incluso, la adquisición de inmuebles a efectos de su rehabilitación.

Si bien se admite un marco flexible de condiciones para la intervención material en los inmuebles, se plantea la necesaria regulación de unas condiciones mínimas de adecuación de los edificios que eviten, en la medida de lo posible, las inversiones en actuaciones poco adecuadas, superfluas o contraproducentes.

Por último se solventan ciertos problemas de orden práctico, originados por el Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, sobre áreas de rehabilitación integrada, delimitándose con mayor precisión su ámbito de aplicación, simplificando su gestión, asimilándolas al régimen general de protección a la financiación en materia de vivienda y dotaciones complementarias e instrumentando su coordinación con inversiones complementarias procedentes de otros sectores. Esta normativa anterior se refunde y modifica, quedando derogada en su totalidad.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo, de Economía y Hacienda y de Cultura, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de julio de 1983,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Objeto*.—1. La presente disposición tiene por objeto la protección y financiación de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y su equipamiento, incluidas o no en áreas integradas, así como el régimen y funcionamiento de dichas áreas.

2. Se entenderá por actuaciones de rehabilitación la adecuación constructiva o funcional de viviendas o de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Las actuaciones de rehabilitación podrán comprender asimismo la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose por tal los espacios libres, las infraestructuras y las dotaciones.

3. Las áreas de rehabilitación integrada, declaradas formalmente como tales, tendrán por objeto la mejora o recuperación de conjuntos urbanos o áreas rurales, de sus condiciones naturales, de las actividades económicas y sociales y de las condiciones de vida de sus residentes, a través de las necesarias actuaciones sobre edificios, espacios libres, infraestructuras, servicios y equipamiento necesarios. En las mismas se podrán promover las actuaciones de rehabilitación de viviendas a que se refiere el apartado anterior.

CAPITULO II

Rehabilitación de viviendas

SECCION 1.ª REQUISITOS

Art. 2.º *Condiciones para la rehabilitación de viviendas*.—Las actuaciones protegibles sólo podrán realizarse en inmuebles en los que concurren las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a diez años.
- No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto, ni estar calificados como fuera de ordenación urbanística. La declaración del estado ruinoso no será impedimento para la solicitud de los beneficios que concede este Real Decreto.
- Que las actuaciones excluyan la demolición o vaciado interior del edificio.
- Que el edificio disponga, cuando no se destine a dotaciones complementarias y efectuadas las actuaciones, de un mínimo del 70 por 100 de superficie útil total destinada a vivienda. De este cómputo se excluirán los espacios bajo rasante y los espacios destinados a usos no residenciales situados en planta baja y se efectuará de acuerdo con los criterios de medición establecidos en la normativa de viviendas de protección oficial.
- Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas, de acuerdo con los requisitos que se establezcan en desarrollo del presente Real Decreto.

Art. 3.º *Criterios para la protección preferente*.—1. Serán objeto de protección preferente las siguientes actuaciones de rehabilitación:

- Las que permitan obtener la adecuación estructural de un edificio.

Se considera que un edificio posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a: Seguridad estructural y constructiva; accesos; instalaciones generales de agua y electricidad; red de saneamiento; estanquidad frente a la lluvia y humedad; aislamiento térmico; acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

- Las que permitan obtener la adecuación de habitabilidad de una vivienda.

Se considera que una vivienda posee adecuación de habitabilidad cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y además presente unas condiciones mínimas respecto a: Superficie útil y programa; distribución interior; instalaciones de agua y electricidad; ventilación; iluminación natural y aireación; aislamiento térmico; servicios higiénicos e instalaciones de cocina y acabados interiores.

2. A efectos de la obtención de los beneficios financieros previstos con carácter preferente en este Real Decreto, los Entes públicos territoriales competentes podrán establecer mediante normativa específica las condiciones exigibles para la consecución de la adecuación estructural de un edificio y de la adecuación de habitabilidad de una vivienda.

3. En los edificios desocupados o en los que estuvieran ocupados únicamente los espacios de planta baja no utilizados como vivienda será requisito, para la obtención de la protección preferente, que todas las viviendas alcancen la adecuación de habitabilidad.

Art. 4.º *Criterios de coherencia para la ejecución de obras de rehabilitación*.—La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con los siguientes criterios:

- En edificios carentes de condiciones de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de

agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

b) No se protegerá la realización de obras privativas de la vivienda cuando como resultado de las mismas ésta no alcanzase la superficie útil mínima que se establezca en desarrollo de esta disposición.

c) La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas o generales de los edificios sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

Art. 5.º Protección de las obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación.—Podrán acogerse a los beneficios de este Real Decreto las obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación siempre que el inmueble justifique las condiciones de adecuación estructural y cumplan los requisitos siguientes:

1. Obras de adecuación y creación de dotaciones en edificios con viviendas.

Podrán tener como objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma, para su uso como áreas de esparcimiento, así como la creación de dotaciones colectivas al servicio de edificios de vivienda plurifamiliar, siempre que sean destinadas para uso de los residentes en dichos edificios.

2. Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental.

Se entenderán por tales las obras que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos o ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación del artículo 182 de la Ley del Suelo.

3. Obras e instalaciones especiales de rehabilitación que podrán dirigirse a las finalidades siguientes:

a) Adecuación de viviendas y accesos a las mismas para el uso de minusválidos.

b) Adecuación de locales de negocios situados en inmuebles cuyo destino principal sea el de vivienda, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el apartado c) del artículo 2.º

c) Adecuación de talleres de artesanos y de anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, siempre que el presupuesto de estas obras no exceda de la mitad del presupuesto de la actuación de rehabilitación a ejecutar en la vivienda a la que estén adscritos.

d) Ampliación del espacio habitable de las viviendas mediante obras de nueva construcción, siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 metros cuadrados por vivienda.

e) Cualesquiera otras que resultasen justificadas en razón de las particulares circunstancias de los residentes.

Art. 6.º Condiciones para la rehabilitación de dotaciones.—

1. Podrán ser objeto de actuaciones de rehabilitación edificios e instalaciones que, con independencia de su actual uso, se destinen a dotaciones de acuerdo con los requisitos siguientes:

a) No estar calificados como fuera de ordenación urbanística o sujetos a limitaciones derivadas de normativa vigente que impidiera el uso deseado.

b) Justificación por el planeamiento urbanístico de la adecuada utilidad de su función para la población residente en su entorno. Deberán considerarse en primer lugar las necesidades existentes de equipamiento primario.

c) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que permitan su adecuación al uso previsto.

d) Garantías para el posterior mantenimiento y uso del edificio rehabilitado.

e) Que las actuaciones excluyan la demolición o vaciado total del edificio.

2. Las actuaciones de rehabilitación con este fin justificarán la adecuación estructural del edificio y respetarán los criterios de coherencia en la ejecución de las obras definidos en el artículo 4.º

3. Gozarán de prioridad a estos efectos las actuaciones de rehabilitación situadas en áreas especialmente infraequipadas, con mayores porcentajes de viviendas de protección oficial, que fueran objeto de un programa de rehabilitación generalizado de viviendas o que estuvieran incluidas en áreas de rehabilitación integrada.

Art. 7.º Adquisición de edificios con vivienda.—Las Corporaciones Locales y el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda directamente o a través de sus Organos de Gestión podrán adquirir edificios para su rehabilitación con destino a vivienda en régimen protegido, tanto de promoción privada como pública. En ambos supuestos, la financiación podrá ampliarse hasta un máximo del 85 por 100 del módulo vigente en el momento de la adquisición, siempre que el presupuesto global de ésta y la actuación de rehabilitación no superen ese

porcentaje, salvo que el posible exceso se deba a la realización de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de las características del inmueble.

SECCION 2.ª REGIMEN GENERAL DE PROTECCION

Art. 8.º Regímenes de rehabilitación.—1. Las actuaciones de rehabilitación podrán efectuarse en tres regímenes distintos:

a) Rehabilitación libre.

b) Rehabilitación protegida de promoción privada.

c) Rehabilitación protegida de promoción pública.

2. Las distintas Administraciones competentes para la promoción de viviendas podrán hacer uso de cualquiera de los tres regímenes y gestionar, en su caso, su acceso a las fuentes de financiación en las condiciones fijadas en este Real Decreto.

Art. 9. Beneficios.—1. Las actuaciones de rehabilitación podrán acogerse a los siguientes beneficios:

a) Préstamos con y sin interés.

b) Subvención parcial de los intereses devengados por los préstamos.

c) Subvenciones personales.

d) Subvenciones especiales para la gestión de las actuaciones.

e) Exenciones y bonificaciones tributarias.

2. Estos beneficios no podrán solicitarse cuando existieran préstamos pendientes de amortización concedidos para anteriores actuaciones de rehabilitación sobre la misma vivienda o edificio.

3. Se exceptúan de esta limitación las actuaciones de rehabilitación que fueran efectuadas en cumplimiento de sentencia judicial o resolución administrativa.

Art. 10. Presupuesto protegible.—1. A efectos de definir la cuantía de los préstamos y subvenciones, se considerará como presupuesto protegible el integrado por las siguientes partidas, que le sean de aplicación, a que se refiere el artículo 5, h), del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio:

a) Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

b) Valor de los terrenos y de las edificaciones existentes.

c) «Tasas de viviendas de protección estatal», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

Como presupuesto de ejecución material se considerará al menor de los siguientes:

a) El expresado en documento redactado por técnico competente.

b) El que resulte de la aplicación de las relaciones oficiales de precios que se establezcan en desarrollo de este Real Decreto.

2. A los mismos efectos, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que, en su caso, la superficie real exceda de esta cifra.

3. Sólo podrán acogerse a los beneficios regulados en este Real Decreto aquellas actuaciones cuyo presupuesto protegible exceda de 200.000 pesetas. Este límite podrá ser modificado por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 11. Préstamos con interés.—1. Los préstamos otorgados por las Entidades financieras tendrán las siguientes características:

a) Tipo de interés fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda o, previa su propuesta, por acuerdo del Consejo de Ministros para los concedidos por las Entidades Oficiales de Crédito, y el que se fije en los Convenios con las Entidades de Crédito para los que éstas concedan.

b) Las garantías que pudieran exigir al prestatario las Entidades de Crédito.

c) Plazo de amortización no superior a trece años incluido el periodo de carencia, que se determinará por Orden de los Ministerios de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo.

2. La cuantía de los préstamos por metro cuadrado de superficie útil para cada tipo de actuación y nivel de obras a realizar será un porcentaje del módulo (M) aplicable a las viviendas de protección oficial según su área geográfica homogénea, vigente en el momento de la concesión del certificado de rehabilitación libre o de la calificación provisional de rehabilitación protegida.

3. Estos préstamos podrán tener carácter refaccionario en las condiciones y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

4. Los adquirentes de las viviendas que hubieran sido objeto de actuaciones de rehabilitación y que no hayan sido promotores de las mismas se subrogarán en los préstamos partir del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

5. Tendrán la consideración de Entidades financieras para la promoción de las distintas modalidades de actuaciones de rehabilitación los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorro Confederadas, la Caja Postal de Ahorros, las Cooperativas de Crédito, las Entidades Oficiales de Crédito y las Sociedades de Crédito Hipotecario.

Art. 12. *Computabilidad de los préstamos*.—1. Los préstamos concedidos para las actuaciones de rehabilitación por los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, así como los concedidos por las Cooperativas de Crédito, serán computables en el porcentaje de efectos especiales del coeficiente de inversión.

2. Asimismo tendrán las consideraciones de préstamos de regulación especial los otorgados por las Cajas de Ahorro Confederadas y la Caja Postal de Ahorros con igual finalidad y de conformidad con los porcentajes que en su caso se regulen.

Art. 13. *Préstamos sin interés*.—1. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda podrá financiar actuaciones de rehabilitación mediante la concesión de préstamos sin interés por una cuantía que no podrá exceder del presupuesto protegible.

2. Las condiciones, entregas y plazo de amortización del préstamo, que se computará a partir de la calificación definitiva, se fijarán en dicha calificación, y su regulación se efectuará por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3. Los préstamos se garantizarán con segunda o primera hipoteca en función de la existencia de préstamo con interés. La garantía hipotecaria podrá sustituirse por otra que considere suficiente el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, siempre que concurra uno de los siguientes requisitos:

a) Que no sea posible constituir hipoteca en garantía del préstamo.

b) Que el promotor de las actuaciones de rehabilitación sea un Ente público.

Art. 14. *Subvención parcial de los intereses*.—Se autoriza al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda a subvencionar con cargo a su presupuesto el tipo de interés de los préstamos. La subvención se graduará de acuerdo con lo siguiente:

a) Tres puntos en actuaciones de rehabilitación en régimen libre.

b) Seis puntos en actuaciones de rehabilitación en régimen libre cuando tengan por objeto edificios dedicados a viviendas en alquiler que estén incluidas en áreas de rehabilitación integrales, conjuntos histórico-artísticos declarados o Catálogos de protección previstos en el artículo 25 de la Ley del Suelo.

c) Seis puntos en actuaciones de rehabilitación en régimen protegido en todos los supuestos.

Art. 15. *Subvenciones personales*.—1. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda podrá conceder subvenciones personales a los promotores y usuarios de actuaciones de rehabilitación libre o de rehabilitación protegida de promoción privada.

No podrán obtener estas subvenciones las actuaciones de rehabilitación protegida de promoción pública.

2. Las viviendas de rehabilitación que hayan sido objeto de subvención personal no podrán ser objeto de cesión por ningún título en el plazo de cinco años, a partir de la terminación de las obras de rehabilitación, sin reintegrar al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda la totalidad de la subvención recibida, incrementada con el interés básico fijado por el Banco de España.

Art. 16. *Subvenciones especiales para la gestión de las actuaciones*.—1. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda podrá suscribir Convenios con las Corporaciones Locales directamente o por medio de Patronatos o Sociedades constituidas al efecto, así como con Empresas mixtas con participación mayoritaria de Entes públicos, y con otras Entidades de carácter público, para la promoción, la gestión y el asesoramiento de las actuaciones de rehabilitación en todos sus regímenes.

2. Se autoriza al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda a conceder con cargo a su presupuesto una subvención especial a la Entidad suscribiente del Convenio, siempre que se justifique debidamente la insuficiencia de sus medios propios en relación a las previsiones de actuación. Esta subvención no excederá anualmente del 3 por 100 del presupuesto protegible de las actuaciones previstas.

3. Será requisito para la concesión de esta subvención la elaboración por parte de la Entidad suscribiente de un programa de rehabilitación que exprese las previsiones de actuación por anualidades, los presupuestos estimados y los regímenes de protección.

4. Tendrán prioridad para la formalización de estos Convenios las actuaciones de rehabilitación protegida de promoción pública.

Art. 17. *Beneficios fiscales*.—De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto-ley 12/1980, de 28 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y

suelo, las exenciones, bonificaciones y demás beneficios fiscales regulados en la vigente legislación sobre viviendas de protección oficial se extienden a las siguientes actuaciones:

1. Las ejecuciones de obra con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el titular de los edificios o viviendas y el contratista, que tengan por objeto la rehabilitación de viviendas.

2. Las ejecuciones de obras directamente formalizadas entre el promotor y el contratista para el equipamiento comunitario primario que consistan en:

a) La rehabilitación de edificios destinados al servicio público del Estado y sus Organismos autónomos, Entidades Territoriales y Corporaciones Locales, iglesias y capillas destinadas al culto y centros docentes.

b) La creación de parque y jardines públicos y superficies viales en zona urbana.

Art. 18. *Régimen de financiación de obras complementarias*.—1. Las obras complementarias podrán acogerse al mismo régimen de financiación de la actuación de rehabilitación a que estén adscritas. A tales efectos podrá incrementarse el presupuesto total protegible de la actuación de rehabilitación en un porcentaje no superior al 15 por 100.

2. Cuando la actuación de rehabilitación se ejecute sobre inmuebles situados en áreas de rehabilitación integrada, en Conjuntos Histórico-artísticos o incluidas en Catálogos de conservación, el incremento correspondiente a las obras complementarias podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100 del presupuesto de aquella, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación.

Art. 19. *Régimen de financiación para la rehabilitación de dotaciones y equipamiento social*.—1. Las actuaciones de rehabilitación sobre inmuebles de dotaciones o equipamiento social que estén incluidas en áreas sujetas a un programa general de rehabilitación de viviendas podrán acogerse al régimen de financiación mayoritariamente aplicado a éstas, hasta un máximo del 70 por 100 del presupuesto protegible de la actuación sobre tales inmuebles.

2. Cuando estas actuaciones no estuvieran vinculadas a programas de rehabilitación de viviendas podrán acogerse al régimen de rehabilitación libre hasta un máximo del 70 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Si el inmueble objeto de rehabilitación se encontrase en áreas con mayoría de viviendas de protección oficial, la financiación podrá alcanzar hasta un 80 por 100 del citado presupuesto.

3. La rehabilitación de inmuebles para uso dotacional y de equipamiento, sitos en áreas objeto de programas de mejora del medio urbano, podrá acogerse al régimen de rehabilitación protegida en un porcentaje no superior al 80 por 100 del presupuesto protegible de la actuación sobre tales inmuebles.

4. El presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación de dotaciones y equipamiento social contemplado en este artículo deberá excluir las partidas y cantidades parciales que, en su caso, sean aportadas con el mismo fin por otras Entidades u Organismos públicos competentes en la materia. Los porcentajes de financiación de este presupuesto protegible podrán ser modificados por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

5. Cuando estas actuaciones de rehabilitación estén incluidas en áreas con programas de rehabilitación de viviendas o de mejora del medio urbano podrán acogerse a las ayudas y subvenciones específicas que con estos fines pueda prever el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.

SECCION 3.ª REGIMENES DE ACTUACION

Subsección 1.ª Régimen de rehabilitación libre

Art. 20. *Concepto*.—Se entenderá por actuaciones de rehabilitación libre las que por cumplir los requisitos exigidos por este Real Decreto obtengan los beneficios y la financiación establecidos, previa la certificación correspondiente otorgada por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.

Art. 21. *Préstamos*.—La cuantía de los préstamos podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible de las actuaciones y no excederá del 50 por 100 del módulo aplicable en función del Área geográfica homogénea correspondiente.

Art. 22. *Subvenciones personales*.—1. La concesión de las subvenciones se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Cuando la rehabilitación sea promovida por el propio usuario de la vivienda y las obras que se efectúen permitan alcanzar la adecuación estructural o de habitabilidad, la cuantía de la subvención será del 5 por 100 del presupuesto protegible, sin exceder de 50.000 pesetas si sus ingresos familiares anuales se encontrasen comprendidos entre 1,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional anual, y será del 10 por 100, sin exceder de 100.000 pesetas, si los citados ingresos fuesen inferiores a 1,5 veces el salario indicado.

b) Cuando la rehabilitación sea promovida por el propio usuario de la vivienda y se efectúen obras que, en su virtud, permitan alcanzar simultáneamente la adecuación estructural y de habitabilidad la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible, hasta un máximo de 100.000 pesetas, si sus ingresos familiares anuales se encontrasen comprendidos entre 1,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional anual, y será del 15 por 100, sin exceder de 150.000 pesetas, si los citados ingresos fuesen inferiores a 1,5 veces el salario indicado.

b) Cuando el promotor de la rehabilitación fuera propietario de una vivienda arrendada o cedida y las obras que se efectúen permitan alcanzar la adecuación estructural o de habitabilidad la cuantía de la subvención por vivienda será del 5 por 100 del presupuesto protegible, sin exceder de 100.000 pesetas, y será del 10 por 100 del presupuesto protegible, sin exceder de 150.000 pesetas, cuando se efectúen obras que, en su virtud, permitan alcanzar simultáneamente la adecuación estructural y de habitabilidad.

2. Cuando no se solicite préstamo para las actuaciones de rehabilitación, la subvención correspondiente para cada uno de los supuestos anteriores podrá alcanzar hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible, elevándose en 100.000 pesetas las cuantías máximas establecidas, en cada caso.

3. Por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrán ser modificadas las cuantías fijadas en este artículo.

Subsección 2.ª Régimen de rehabilitación protegida de promoción privada

Art. 23. Concepto.—1. Se entenderán por actuaciones de rehabilitación protegida de promoción privada las que, por cumplir los requisitos señalados en este Real Decreto, obtengan los beneficios y la financiación establecidos, previa su calificación provisional, otorgada por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o por aquellos Entes públicos territoriales a los que expresamente se atribuya esta competencia, y al finalizar las obras obtengan la calificación definitiva que determinará los límites máximos de venta y renta de las viviendas y locales rehabilitados.

2. Sólo podrán acogerse a este régimen las actuaciones que permitan conseguir la adecuación de habitabilidad al menos en el 70 por 100 de las viviendas del inmueble afectado.

3. Cuando se actúe sobre viviendas de protección oficial, en cualquiera de sus regímenes, las actuaciones deberán cumplir las normas técnicas de diseño y calidad que se encontrasen vigentes en el momento de su construcción.

Art. 24. Préstamos.—La cuantía de los préstamos podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible de las actuaciones y no excederá del 80 por 100 del módulo aplicable en función del área geográfica homogénea correspondiente.

Art. 25. Subvenciones personales.—La concesión de las subvenciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Cuando el usuario de la vivienda promueva las actuaciones, la cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible, sin exceder de 100.000 pesetas, si sus ingresos familiares estuvieran comprendidos entre 1,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional anual, y será del 15 por 100, sin exceder de 150.000 pesetas, si los citados ingresos fuesen inferiores a 1,5 veces el salario indicado.

2. Cuando las viviendas se destinen al arrendamiento o a otro régimen de cesión, el promotor obtendrá una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegible, sin exceder de 150.000 pesetas por vivienda rehabilitada.

3. En la primera transmisión de una vivienda rehabilitada no promovida por su usuario el adquirente podrá obtener una subvención del 10 por 100 del presupuesto protegible actualizado en el momento de la compra, sin exceder de 100.000 pesetas, si sus ingresos familiares anuales se encontrasen comprendidos entre 1,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional anual, y será del 15 por 100 del presupuesto protegible, sin exceder de 150.000 pesetas, si sus ingresos familiares fuesen inferiores a 1,5 veces el salario indicado.

4. Cuando no se solicite préstamo para las actuaciones de rehabilitación, la subvención correspondiente para cada uno de los supuestos anteriores podrá alcanzar hasta un 35 por 100 del presupuesto protegible, elevándose en 100.000 pesetas las cuantías máximas establecidas en cada caso.

5. Por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrán ser modificadas las cuantías fijadas en este artículo.

Art. 26. Ayuda económica personal.—El adquirente de una vivienda ya rehabilitada o respecto de la que se garantice su rehabilitación podrá ser beneficiario de la ayuda económica personal, prevista para el acceso a la propiedad de la vivienda de protección oficial en los Reales Decretos 3148/1978, de 10 de noviembre, y 1224/1983, de 4 de mayo, con los límites y condiciones previstos en los mismos y las especialidades de tramitación que se determinen en desarrollo del presente Real Decreto.

Subsección 3.ª Régimen de rehabilitación protegida de promoción pública

Art. 27. Concepto.—1. Se entenderán por actuaciones de rehabilitación protegida de promoción pública las que se realicen sin ánimo de lucro por el Estado, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por los Entes públicos terri-

toriales a quienes expresamente se atribuya esta competencia dentro de sus ámbitos territoriales, con cargo a sus presupuestos correspondientes.

2. Las actuaciones de rehabilitación protegida de promoción pública podrán llevarse a cabo por gestión directa o por Convenio.

3. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda podrá suscribir Convenios para estas actuaciones con los Entes públicos territoriales, directamente o a través de sus Organos de gestión, y con otras Entidades de carácter público.

4. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo establecerá las condiciones básicas de los Convenios que, en todo caso, deberán regular el importe de la aportación del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, que tendrá la naturaleza de préstamo cuando aquél no sea titular de la promoción, los plazos, cuantía y forma, así como las condiciones de devolución.

5. Los préstamos previstos en los Convenios con Empresas mixtas o Sociedades se garantizarán con hipoteca.

Art. 28. Objeto.—1. Podrá aplicarse el régimen de rehabilitación protegida de promoción pública a las actuaciones sobre edificios cuya construcción no se hubiera realizado al amparo del régimen excepcional del artículo 32 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, o al de promoción pública de los artículos 39 y siguientes del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, o que, en caso contrario, estén sujetos a régimen de acceso diferido a la propiedad o en arrendamiento.

2. Las actuaciones protegibles que utilicen este régimen de protección deberán alcanzar la adecuación de habitabilidad en todas las viviendas afectadas.

Cuando se actúe sobre viviendas de protección oficial en cualquiera de sus regímenes, las actuaciones deberán cumplir las normas técnicas de diseño y calidad que se encontrasen vigentes en el momento de su construcción.

3. Cuando la actuación de rehabilitación se lleve a cabo en edificios total o parcialmente ocupados y la Administración actuante decida garantizar el realojamiento de los usuarios afectados dentro de la misma actuación, podrán conjugarse los regímenes de rehabilitación protegida de promoción privada y de promoción pública en el mismo inmueble con las garantías correspondientes.

Art. 29. Regulación general.—1. Las actuaciones de rehabilitación protegida de promoción pública tendrán como finalidad adecuar viviendas para aquellas personas en las que concurren los requisitos previstos en la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 17 de noviembre de 1980, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública.

2. El precio de venta de las viviendas rehabilitadas en régimen de promoción pública será igual al fijado para las viviendas de nueva construcción de promoción pública en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

3. Las viviendas rehabilitadas en este régimen deberán ser cedidas preferentemente en alquiler y su renta máxima anual por metro cuadrado de superficie útil estará determinada por el mismo porcentaje que a sus efectos se fijó legalmente para las viviendas de promoción pública de nueva construcción. Las condiciones de revisión bianual serán las establecidas en el artículo 53 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

4. Las viviendas rehabilitadas en régimen de promoción pública que hayan sido cedidas por compraventa sólo podrán transmitirse inter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por sus propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se hayan reintegrado los beneficios económicos obtenidos y se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

5. En este caso los Entes públicos promotores podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa, en primera transmisión, que suscriban con los adquirentes.

Art. 30. Rehabilitación del patrimonio residencial del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.—1. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda podrá realizar actuaciones de rehabilitación en régimen de promoción pública sobre su propio patrimonio. Cuantas actuaciones efectúen en dicho patrimonio con carácter de obra de mejora deberá acomodarse a los regímenes de rehabilitación previstos en este Real Decreto.

2. La ejecución de estas actuaciones de rehabilitación en edificios de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad llevará consigo la amortización anticipada de las mismas a efectos de su compra por sus legítimos poseedores, o bien su transformación al régimen de alquiler.

3. Cuando, de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, se acordare entre los usuarios y el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda la sustitución del régimen de acceso diferido a la propiedad por el de alquiler, se autoriza a dicho Instituto para la devolución de las cantidades actualizadas que hubiera recibido en concepto de acceso diferido, una vez deducidas las correspondientes a su tenencia hasta ese momento en régimen de arrendamiento. En ese supuesto, los anteriores poseedores podrán continuar en el uso de la vivienda si así lo necesitaran.

Art. 31. Programa de rehabilitación del patrimonio del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.—1. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda elaborará un programa de rehabilitación de su propio patrimonio que incluya las obras complementarias y la rehabilitación de las necesarias dotaciones, de acuerdo con los criterios regulados en esta disposición.

2. Será requisito para la ejecución de estas actuaciones la legitimación de las situaciones de uso y titularidad de las viviendas afectadas por la rehabilitación.

3. Estas actuaciones requerirán la previa declaración de necesidad, mediante Orden ministerial, en la que se regularán los aspectos concretos de financiación, acuerdos entre las partes, gestión y cuantos sean necesarios para su ejecución.

4. El Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda podrá autorizar la aplicación de este régimen de rehabilitación de forma general o parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de este Real Decreto, a aquellos grupos de viviendas cuya actuación fue tutelada por el Instituto Nacional de la Vivienda, siempre que se pruebe su conveniencia por el estado excepcional y generalizada degradación en que pudieran encontrarse los mismos. A estos efectos, se encomendará al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, mediante Orden ministerial, la gestión y gerencia correspondiente a tales grupos.

SECCION 4.ª GESTION Y TRAMITACION

Art. 32. Régimen general de tenencia y uso de las viviendas.—1. Podrán ser propietarios de las viviendas rehabilitadas las personas físicas y jurídicas.

Unicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas rehabilitadas.

2. El régimen de utilización de las viviendas rehabilitadas podrá ser tanto en propiedad como en arrendamiento u otras formas de uso y disfrute.

3. Las viviendas rehabilitadas habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Art. 33. Precio de venta y renta e incidencias en el alquiler en la rehabilitación protegida.—1. El precio de venta por metro cuadrado útil de las viviendas de rehabilitación protegida de promoción privada será para cada área geográfica homogénea, igual o inferior a módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de concesión de la calificación definitiva de rehabilitación protegida.

2. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de dichas viviendas vendrá determinada por un porcentaje establecido por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo aplicable al precio de venta que de acuerdo con el presente Real Decreto corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento y que se fija en un 6 por 100.

Esta renta podrá ser revisada bianualmente, con arreglo a las modificaciones que en este periodo experimente el índice del subgrupo tres punto uno (3.1) «Viviendas en alquiler», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3. La limitación de precios de venta y renta establecida para las viviendas de rehabilitación protegida de promoción privada se mantendrá durante el plazo de quince años a partir de la calificación definitiva de rehabilitación.

4. En viviendas previamente acogidas a protección oficial el plazo de tiempo correspondiente para la liberación de sus regímenes de venta y renta quedará incrementado con el plazo regulado en el apartado anterior cuando en tales viviendas se efectuasen actuaciones de rehabilitación protegida.

En dichas viviendas el incremento de la renta que se fije en los Convenios como consecuencia de obras de rehabilitación no podrá exceder del 12 por 100 anual del capital invertido. Este incremento será independiente de los experimentados por la revisión del módulo.

Art. 34. Convenios para rehabilitación en régimen de alquiler.—1. Las relaciones entre propietarios e inquilinos de las viviendas en arrendamiento sobre las que se efectúen actuaciones de rehabilitación, se regulará mediante Convenio entre las partes, que recogerá, al menos, los siguientes aspectos:

a) La repercusión de las obras de rehabilitación en la renta contractual o la renta resultante después de la rehabilitación.

b) Las condiciones de alojamiento durante la realización de las obras, si fuera necesario, para posibilitar las actuaciones.

c) Las condiciones de acceso a la propiedad por parte de los inquilinos, en su caso.

2. Los Convenios deberán ser suscritos, por lo mínimo, por las tres quintas partes de los inquilinos o arrendatarios para poder proceder a la rehabilitación. Cuando se trate de viviendas de protección oficial se aplicará la mayoría propia de su legislación.

3. Las Administraciones Territoriales y Entes públicos competentes podrán suscribir estos Convenios para colaborar en el

desarrollo de las actuaciones y otorgar ayuda económica a los usuarios manifestamente insolventes.

En este supuesto, las modificaciones de renta por repercusión de las obras podrán ser asumidas por los Entes públicos actuantes de acuerdo con las condiciones recogidas en el Convenio.

4. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art. 35. Reintegro del importe de las obras.—El arrendador vendrá obligado a reintegrar el importe de las obras de rehabilitación realizadas por los inquilinos o arrendatarios en las condiciones que determina el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo pacto en contrario.

Art. 36. Ordenes de ejecución de obras de rehabilitación.—1. Podrán llevarse a cabo actuaciones de rehabilitación cuando exista resolución administrativa o judicial que imponga al propietario de las viviendas la obligación de realizar obras que pudieran acogerse a lo regulado en esta disposición.

2. Las Administraciones Públicas Territoriales podrán ordenar la realización de dichas obras, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente y en su caso, en las Ordenanzas Municipales, con el fin de conservar la vivienda o inmueble en estado de servir para su uso.

Art. 37. Solicitud de beneficios.—1. Las solicitudes de los beneficios establecidos en este Real Decreto se formularán ante las Direcciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o Ente público competente.

2. Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo se determinará el procedimiento para la concesión de los beneficios indicados.

Art. 38. Percepción de la subvención personal.—1. Las subvenciones personales para las actuaciones de rehabilitación podrán percibirse por el propietario de la vivienda rehabilitada o por el promotor de la actuación.

El Convenio entre propietarios e inquilinos determinará el beneficiario de dichas subvenciones.

2. La subvención se percibirá una vez finalizadas las obras de rehabilitación.

3. Las Direcciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, comprobadas las condiciones previstas, expedirán certificado acreditativo del derecho a recibir subvención.

4. Percibida la subvención antes de la terminación de las obras, tendrá la consideración de préstamo refaccionario sin interés.

5. A efectos de su tramitación y aprobación tendrán prioridad las solicitudes de subvención promovidas por Entidades públicas y las actuaciones de rehabilitación protegida sobre las de rehabilitación libre.

Art. 39. Garantías de la concesión de subvención.—1. Para garantizar el cumplimiento de la finalidad de la subvención, la Administración podrá exigir al beneficiario la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la resolución por la que se le conceda, en los términos previstos en el artículo 25.2 de la Ley Hipotecaria.

2. El incumplimiento de las obligaciones y compromisos contraídos por el beneficiario durante el plazo fijado obligará a reintegrar el importe de la subvención.

3. La Administración podrá exigir al beneficiario la constitución de las necesarias garantías, incluida la hipotecaria, para garantizar la devolución de la subvención en caso de incumplimiento. La no devolución de la misma facultará a la Administración para adoptar las medidas oportunas de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Art. 40. Sanciones por incumplimiento de las condiciones de financiación.—1. Las Direcciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrán comprobar la adecuación de las obras efectuadas con la actuación de rehabilitación solicitada, así como realizar cuantas actuaciones considere necesarias para acreditar la habitualidad de domicilio del solicitante del préstamo o subvención en relación con la vivienda rehabilitada.

2. Cuando no se iniciaran las obras de rehabilitación o estuvieran paralizadas después de la formalización de los préstamos por tiempo superior a cuatro meses, podrá producirse la resolución de amortización anticipada de los mismos, salvo causas de fuerza mayor o no imputables al prestatario.

3. En el supuesto de incumplimiento de lo dispuesto en el presente Real Decreto y de las normas que se dicten para su desarrollo se estará a lo establecido en los artículos 58 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

CAPITULO III

Áreas de rehabilitación integrada

Art. 41. Objeto de la declaración.—1. La declaración de áreas de rehabilitación integrada tendrá por objeto la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico-artístico, cultural, ambiental o social.

2. La declaración de área de rehabilitación integrada implicará la delimitación del espacio urbano o rural comprendido en la misma y la declaración de urgencia a efectos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 42. *Requisitos para la declaración de área de rehabilitación integrada.*—1. Serán requisitos para la declaración de área de rehabilitación integrada:

a) Que el área se encuentre afectada por un planeamiento urbanístico que contenga y desarrolle criterios de protección, conservación y rehabilitación integrada de la misma.

b) Cuando se careciese de dicho planeamiento urbanístico, la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo podrá prestar su colaboración para la redacción del mismo, sin perjuicio de las competencias legalmente establecidas para su tramitación y aprobación.

c) La realización de estudios de rehabilitación que, de conformidad con los criterios del planeamiento urbanístico, contengan la información sobre el área, analicen sus condiciones y formulen propuestas de actuación.

A solicitud del Ayuntamiento o Ente Público Territorial la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá realizar los indicados estudios de rehabilitación.

d) En el caso de conjuntos histórico-artísticos será necesaria resolución previa de la Dirección General de Bellas Artes y Archivos en la que se establezcan las condiciones específicas complementarias.

2. Cuando se trate de áreas que afecten a zonas o instalaciones calificadas de interés para la defensa nacional en los términos establecidos en la Ley de 12 de marzo de 1975, los estudios de rehabilitación se sujetarán a las especificaciones y limitaciones establecidas en la misma.

Art. 43. *Procedimiento para la declaración.*—1. La solicitud de declaración de área de rehabilitación integrada se formulará por el Ayuntamiento o Ente Público Territorial competente ante el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de Acción Territorial y Urbanismo informarán dicha solicitud y, en su caso, elevarán propuesta de declaración de área al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

2. La declaración de área de rehabilitación integrada se producirá por Real Decreto a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Cuando se actúe sobre un conjunto urbano o área rural declarado como conjunto histórico-artístico o en trámite de su obtención, la declaración se efectuará a propuesta conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Cultura.

Art. 44. *Comisión Gestora.*—1. Para cada área de rehabilitación integrada se constituirá, dentro del Ayuntamiento respectivo, una Comisión Gestora.

2. Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previo acuerdo con el Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes y con el Ente Autonomo afectado, se determinarán sus normas de composición y funcionamiento, con establecimiento del marco de gestión más adecuado, sin perjuicio de las competencias de cada Departamento ministerial o Ente Territorial interesado.

La Comisión Gestora asumirá, en todo caso, las siguientes funciones:

a) La elaboración, desarrollo y control del Programa Anual de Actuaciones.

b) La coordinación y asesoramiento a los particulares y Organismos afectados.

c) La gestión de las actuaciones.

d) El fomento de la participación ciudadana en relación con la elaboración y desarrollo del programa.

e) La elaboración de los informes previstos en el artículo 46.2 del presente Real Decreto.

Art. 45. *Programas Anuales de Actuación.*—1. La Comisión Gestora evaluará las propuestas de los estudios de rehabilitación y elaborará Programas Anuales de Actuación, proponiendo su aprobación a los Departamentos Ministeriales y Entes Territoriales interesados.

2. Los programas aprobados serán vinculantes para las Administraciones Públicas afectadas, que ejecutarán las actuaciones programadas con cargo a sus presupuestos mediante gestión directa o a través de Convenios con Entidades públicas o privadas.

Art. 46. *Seguimiento de las actuaciones.*—1. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo ejercerá las funciones de seguimiento y coordinación de las actuaciones, sin perjuicio de las competencias propias de los Departamentos u Organismos intervinientes.

2. A estos efectos, las Comisiones Gestoras elaborarán un informe sobre las actuaciones realizadas en el año anterior y su adecuación a los programas correspondientes, que se elevará al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo. Dicho informe servirá de base para el desarrollo de los programas de las siguientes anualidades.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Quedan derogados los Reales Decretos 375/1982, de 12 de febrero, y 2555/1982, de 24 de septiembre, y cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en este Real Decreto.

No obstante, en tanto no se publiquen las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto, continuarán en vigor las Ordenes ministeriales de 23 de abril de 1982 y 24 de noviembre de 1982.

Segunda.—Por los Ministros de Economía y Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo y de Cultura se dictarán, conjunta o separadamente, en el marco de sus respectivas competencias, las disposiciones para la aplicación y desarrollo del presente Real Decreto.

Tercera.—Las competencias atribuidas en este Real Decreto a la Administración del Estado se entienden sin perjuicio de las que pudieran corresponder a las Comunidades Autónomas en función de las transferencias de competencias ya efectuadas o que en el futuro lo sean.

Cuarta.—El presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Se autoriza a las Entidades Oficiales de Crédito, Banca privada y Cajas de Ahorro para la concesión de préstamos a la rehabilitación dentro de los recursos financieros asignados al Programa Trienal 1981-83, de acuerdo con lo dispuesto en este Real Decreto.

El tipo de interés de estos préstamos será del 14 por 100 y el plazo de amortización, de doce años más uno de carencia.

Esta autorización se extenderá a la posible prórroga del citado Programa Trienal.

Segunda.—Las actuaciones de rehabilitación que a la entrada en vigor de este Real Decreto tuvieran concedida financiación al amparo de lo dispuesto en los Reales Decretos 375/1982, de 12 de febrero, y 2555/1982, de 24 de septiembre, seguirán regulándose por lo establecido en las citadas disposiciones.

Tercera.—Las solicitudes de financiación que en la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto estuvieran pendientes de su concesión podrán optar, en el plazo de un mes, por recogerse a lo establecido en la presente disposición o continuar su tramitación.

Dado en Madrid a 28 de julio de 1983.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de la Presidencia,
JAVIER MOSCOSO DEL PRADO Y MUÑOZ

23852 **CORRECCION de erratas de la Orden de 8 de julio de 1983 por la que se aprueba la norma de calidad para patata de consumo destinada al mercado interior.**

Padece error en la inserción de la citada Orden, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 166, de fecha 13 de julio de 1983, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

En la página 19547, primera columna, punto 9. Etiquetado, donde dice: «La impresión ya sea sobre el propio envase o sobre etiqueta se hará sobre un recuadro de dimensiones mínimas 12 por 17 centímetros», debe decir: «La impresión ya sea sobre el propio envase o sobre etiqueta se hará sobre un recuadro de dimensiones mínimas 12 por 7 centímetros».

Art. 3.º Quedan incorporadas al Plan General de Obras Públicas, las siguientes obras:

- Presa de Besande (Confederación Hidrográfica del Duero).
- Presa de Vidrieros (Confederación Hidrográfica del Duero).

Art. 4.º El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1984.

Dado en Baqueira Beret a 28 de diciembre de 1983.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno.
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

252

REAL DECRETO 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

El programa de construcción de viviendas de protección oficial 1981-1983, cuya financiación y seguimiento se regulan en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, finaliza el 31 de diciembre de 1983. Ante este hecho, se hace necesario efectuar un replanteamiento de las condiciones de financiación del subsector vivienda, establecidas no sólo en el Real Decreto antes citado y en las disposiciones que lo han desarrollado y completado, sino también, y de manera especial, en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre política de viviendas de protección oficial.

En este último aspecto, transcurridos cinco años del funcionamiento del régimen de protección oficial establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, existe la suficiente experiencia para valorar sus aspectos positivos y las disfuncionalidades que ha venido mostrando, lo que da pie para establecer las modificaciones y sustituciones que se estimen necesarias para el mejor funcionamiento del sistema, entre las que conviene destacar, en primer lugar, la personalización de las ayudas del Estado para adquisición de viviendas en relación con los niveles de renta y composición familiar del adquirente, al objeto de atenuar su esfuerzo económico mediante el establecimiento de las subvenciones personales para disminuir la aportación inicial para la compra de aquellas y, en segundo lugar, el incremento de los préstamos para promoción y adquisición de viviendas.

En esta línea de intento de superación y mejora de la financiación actual y a la vista de la experiencia negativa derivada de la compleja tramitación de la ayuda económica personal, se sustituye el sistema de la ayuda indicada por los de subvención personal y subvención de los tipos de interés devengados por los préstamos, en la cuantía necesaria para que los tipos resultantes para el prestatario guarden consonancia con su capacidad económica, estimada en función de la cuantía de sus ingresos familiares anuales. Con esta modificación se mantiene el objetivo de favorecer a los adquirentes de menor nivel de renta acorde con el espíritu de personalización de las ayudas del Estado al que ya se ha hecho referencia.

Por otra parte, el presente Real Decreto diversifica las líneas de protección oficial en materia de vivienda al incorporar al sistema de financiación previsto las actuaciones de rehabilitación de viviendas reguladas en el Real Decreto 2328/1983, de 28 de julio, a las que se otorga el suficiente apoyo y cobertura económica para su más completa eficacia y da entrada a las subvenciones al arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública con la finalidad de paliar la carga económica de satisfacción de la renta arrendataria por parte de los inquilinos de nivel de renta bajo en relación con los ingresos y composición de la unidad familiar.

Finalmente, la importancia del sector vivienda dentro de la actividad económica general determina que su financiación cualificada constituya una pieza relevante en la política crediticia, cuya ordenación corresponde al Estado, confiriéndole habilitación suficiente para financiar actuaciones protegibles en dicha materia. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones que corresponde realizar a las Comunidades Autónomas, con arreglo a sus competencias estatutarias, de conformidad con las disposiciones generales que establezcan las bases de aquella ordenación. A estos efectos, se establecerán los mecanismos de coordinación necesarios para compatibilizar los programas de actuaciones de las Comunidades Autónomas con la planificación financiera y presupuestaria del Estado.

Con el objeto de asegurar la aportación de los recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos del Gobierno en este sector, se procede a la instrumentación financiera para el plan cuatrienal de viviendas de protección oficial 1984-1987 y a la regulación de los mecanismos oportunos para su seguimiento.

En su virtud, y a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 14 de diciembre de 1983,

DISPONGO:

SECCION PRIMERA

Actuaciones protegibles y su financiación

Artículo 1.º Financiación de actuaciones protegibles.

1. La financiación de las actuaciones protegibles en materia de viviendas podrá adoptar las siguientes formas:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidación de los tipos de interés.
- c) Subvenciones personales a los adquirentes y usuarios.

2. Se entiende por actuaciones protegibles en materia de vivienda, a los efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto:

- a) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial.
- b) La adquisición y preparación de suelo preferentemente residencial, destinado a viviendas de protección oficial.
- c) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento del equipamiento comunitario primario.
- d) La rehabilitación de viviendas existentes.
- e) Las obras de mejora que produzcan en las viviendas ahorro de consumo energético.

Art. 2.º Entidades financieras.

Los bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros, las Cooperativas de Crédito, el Banco Hipotecario de España y demás intermediarios financieros que, de acuerdo con su objetivo, puedan conceder créditos para financiación de viviendas, así como aquellas Entidades a las que se atribuya esta competencia, podrán conceder préstamos cualificados con interés para la ejecución de las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

SECCION II

Financiación de la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial de promoción privada

Art. 3.º Préstamos cualificados.

1. Los préstamos cualificados podrán concederse por los siguientes procedimientos:

- a) Concesión de créditos directos por los intermediarios financieros a los tipos de interés fijados administrativamente, sean computables o no en coeficientes obligatorios.
- b) Concesión de créditos directos por los intermediarios financieros en las condiciones específicas estipuladas en convenios suscritos con Organismos o Entidades públicas, con subvención o no de tipo de interés.
- c) Concesión de créditos por el Banco Hipotecario de España con cargo a sus propios recursos o mediante la realización de concertos con los intermediarios financieros privados.

2. Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características:

- a) La cuantía por metro cuadrado de superficie será del 75 por 100 del módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la cualificación provisional.

Anualmente el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por Orden ministerial y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará el módulo aplicable y su ponderación, efectuada en función del plazo medio de ejecución de las obras y de la evolución económica.

- b) Tipo de interés fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda o, a su propuesta, por acuerdo del Consejo de Ministros para las Entidades oficiales de crédito.

c) Plazo de amortización de trece años, más tres de carencia en el caso de préstamo al promotor, con cuotas de amortización, de capital e intereses, crecientes en un 3 por 100 anual.

- d) Garantía de hipoteca y, en su caso, las que pudieran exigir al prestatario las Entidades oficiales de crédito.

e) Exenciones y bonificaciones fiscales que en cada caso sean aplicables.

Art. 4.º Promociones especiales.

La cuantía de los préstamos a que se refiere el artículo anterior serán del 80 por 100 del módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la cualificación provisional, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de promotores sin ánimo de lucro.
- b) Cuando las viviendas se califiquen con destino a arrendamiento.

c) Cuando se trate de promociones de viviendas agrupadas de hasta tres plantas.

Art. 5.º Préstamos al promotor.

1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

2. Los promotores podrán disponer de hasta el 55 por 100 del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

3. Los promotores podrán percibir hasta el límite máximo del préstamo concedido cuando existan contratos de compraventa visados administrativamente. Cuando se trate de personas que promuevan viviendas sin ánimo de lucro para asentar su residencia familiar, el límite máximo a percibir estará en función del ritmo de ejecución de las obras.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención del 15 por 100 del préstamo hasta la presentación de las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación o transmisión.

4. Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cinco meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

Art. 6.º Préstamos al adquirente.

1. Los préstamos al adquirente podrán concederse, bien por subrogación del préstamo al promotor, bien directamente.

2. Los adquirentes se subrogarán en el préstamo al promotor cuando estén finalizadas las obras y se les haya hecho entrega de la vivienda por otorgamiento de escritura pública de compraventa o adjudicación.

A partir del otorgamiento del préstamo al promotor se configura como préstamo al adquirente, siendo de cuenta de éste la amortización del préstamo y los intereses que devengue.

La subrogación no afectará a los derechos del acreedor hipotecario, al que deberá notificarse la transmisión.

3. Los préstamos concedidos directamente al adquirente cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Que la vivienda se adquiera en primera transmisión.
- b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.
- c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele.
- d) Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

4. El plazo de amortización de los préstamos concedidos directamente al adquirente será de trece años, sin periodo de carencia.

Art. 7.º Subsidiación de los tipos de interés.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, podrá subsidiar los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados en la cuantía necesaria para que el tipo resultante para el prestatario sea el siguiente:

1. En los préstamos al promotor la cuantía de la subvención será la necesaria para que el tipo resultante durante el periodo de carencia sea del 11 por 100.

Si ha concluido el periodo de carencia sin producirse la subrogación del adquirente, la cuantía será la necesaria para que el tipo resultante hasta que se produzca la subrogación sea del 14 por 100.

2. En los préstamos al adquirente los plazos para determinar la cuantía de la subvención se contarán a partir de la fecha de subrogación o de la formalización del préstamo directo y la cuantía de la subsidiación será la necesaria para que los tipos de interés se sitúen en los siguientes niveles:

a) Seis por ciento anual durante los dos primeros años, 8 por 100 anual durante los tres años siguientes y 11 por 100 anual durante el resto del plazo de la operación, cuando los ingresos familiares anuales del adquirente no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y el precio de venta o coste de adjudicación sea igual o inferior por metro cuadrado de superficie útil al módulo (M) ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional.

b) Ocho por ciento anual durante los cinco primeros años y 11 por 100 anual el resto del plazo de la operación cuando los ingresos familiares anuales del adquirente sean inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y el precio de venta o coste de adjudicación sea igual o inferior por metro cuadrado de superficie útil a uno punto uno (1,1) veces el módulo (M) ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional.

c) Once por ciento anual durante los cinco primeros años y 14 por 100 anual el resto del plazo de la operación cuando no se cumplan los requisitos simultáneos sobre nivel de ingresos y precios de venta o coste de adjudicación especificados en los apartados a) y b).

3. La acreditación de los niveles de renta, determinantes de la subsidiación de los tipos de interés establecidos en los apartados anteriores, se efectuará por los órganos administrativos competentes mediante diligencia en el correspondiente contrato de compraventa o documento de adjudicación en el momento del visado de los mismos.

Art. 8.º Subvención personal a los adquirentes.

1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, podrá conceder subvenciones a fondo perdido, cuya cuantía estará en función de los niveles de renta y de la composición familiar del adquirente. Dichas subvenciones estarán destinadas a disminuir la aportación inicial de los adquirentes de viviendas de protección oficial.

2. Para la concesión de las subvenciones a que se refiere el párrafo anterior será necesario que el precio de venta o coste de adjudicación no exceda por metro cuadrado de superficie útil del módulo (M) aplicable vigente en el momento de la compraventa o adjudicación y que los ingresos familiares anuales del adquirente no excedan de tres coma cinco (3,5) veces el salario mínimo interprofesional. Para las viviendas cuya calificación provisional se solicite con posterioridad al 1 de enero de 1984, el precio no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil del módulo (M) ponderado aplicable vigente en el momento de la calificación provisional.

3. En cualquier caso la cuantía de la subvención no podrá exceder del 50 por 100 de la aportación inicial, entendida ésta como la diferencia entre el precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa y la cuantía del préstamo obtenido.

4. Las viviendas por las que se haya recibido subvención personal no podrán ser objeto de cesión por ningún título durante el plazo de cinco años, a partir de la concesión de dicha subvención, sin reintegrar al Organismo concedente la totalidad del importe recibido, incrementado con el interés medio de las emisiones de Deuda Pública durante el periodo.

5. La cuantía de la subvención será:

A) Para adquirente con ingresos iguales o inferiores a tres coma cinco (3,5) veces el salario mínimo interprofesional:

- a) Para familias de hasta dos miembros: 120.000 pesetas.
- b) Para familias de tres o cuatro miembros: 180.000 pesetas.
- c) Para familias de cinco o más miembros: 220.000 pesetas.

B) Estas cuantías podrán ser actualizadas por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

6. La subvención tendrá la consideración de entrega a cuenta del precio realizada por el comprador al promotor y se revalorizará por éste en la misma proporción en la que se revise el precio de venta desde el momento de la concesión de dicha subvención hasta la fijación del precio definitivo.

Art. 9.º Percepción de la subvención.

Para la percepción de la subvención por parte del promotor, en concepto de cantidades a cuenta del precio, será necesario acreditar documentalmente:

a) Contrato de compraventa o documento de adjudicación, visados por el órgano administrativo competente, en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial.

b) Garantía mediante aval suficiente o contrato de seguro hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o de adjudicación, de la devolución del importe recibido, incrementado en el tipo de interés medio de la Deuda Pública de los tres años anteriores al momento del reintegro.

Art. 10. Ingresos familiares.

A los efectos del presente Real Decreto, se entenderá por ingresos familiares anuales los obtenidos por el solicitante y demás componentes de la unidad familiar en el año anterior al de la compraventa.

Los ingresos familiares anuales se acreditarán mediante la presentación de la copia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el supuesto de que el solicitante no estuviera obligado a presentar la declaración para el referido impuesto, la justificación de los ingresos se realizará mediante la presentación de:

a) Certificado del centro o centros de trabajo sobre la totalidad de los ingresos brutos percibidos por todos los conceptos y certificación de las bases de cotización a la Seguridad Social. En el caso de trabajadores autónomos, se presentará este último certificado.

Cuando se trate de personas jubiladas o en desempleo, certificación de la pensión o subsidio que disfruten.

b) Declaración jurada o promesa, efectuada por el solicitante, en la que conste el centro o centros de trabajo suyo, y, en su caso, de los demás componentes de la unidad familiar.

La falsedad de la documentación presentada dará lugar a la incoación de expediente sancionador por falta grave, con independencia de las demás responsabilidades de otro orden que procedan.

Art. 11. Precios de venta.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial de promoción privada para cada Área geográfica homogénea no excederá de uno punto dos (1.2) veces el módulo (M) ponderado aplicable vigente en la fecha de calificación provisional.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Las disposiciones contenidas en el presente Real Decreto serán aplicables a las solicitudes de calificación provisional de viviendas de protección oficial que se formulen a partir del 1 de enero de 1984.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las subvenciones personales previstas en el artículo 8.º podrán otorgarse a los adquirentes de viviendas de protección oficial, promovidas según lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, cuya calificación provisional se hubiera otorgado con posterioridad al 1 de enero de 1981 y cuyo contrato de compraventa se otorgue durante el año 1984, siendo incompatibles con la ayuda económica personal.

Segunda.—1. Las solicitudes de financiación y ayuda económica personal formuladas al amparo de la normativa anterior continuarán rigiéndose íntegramente por dicha normativa, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente.

2. Durante el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente Real Decreto las solicitudes de financiación y ayuda económica personal formuladas al amparo de la normativa anterior podrán acogerse a las disposiciones contenidas en el mismo en los supuestos y con el alcance siguiente:

a) Cuando no se hubiera formalizado el préstamo base y las viviendas no hayan sido objeto de compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta, opción de compra o percepción de cantidades a cuenta del precio, podrán acogerse a la totalidad de las normas de financiación y subsidiación. Si el préstamo base hubiera sido concedido se requerirá el consentimiento de la Entidad financiera correspondiente.

b) Cuando sin formalizar el préstamo, pero suscrito el compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta, opción de compra o habiéndose percibido cantidades a cuenta del precio se obtenga el consentimiento del adquirente o adjudicatario, lo que equivaldrá, en su caso, a la renuncia a la ayuda económica personal que hubiera podido ser concedida. Si el préstamo base hubiera sido concedido se requerirá el consentimiento de la Entidad financiera correspondiente.

c) Cuando formalizado el préstamo no se hubiera suscrito compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta, opción de compra o percibido cantidades a cuenta del precio, y siempre que se obtenga el consentimiento de la Entidad financiera, podrán acogerse a la totalidad de las normas de financiación y subsidiación o sólo a éstas últimas, en función de dicho consentimiento.

d) Cuando, formalizado el préstamo y celebrado el compromiso de adjudicación o el contrato o percibidas cantidades a cuenta del precio, se obtenga el consentimiento de la Entidad financiera y del adquirente, podrán acogerse a la totalidad de las normas de financiación y subsidiación contenidas en el presente Real Decreto, siempre que no se hubiera producido la subrogación del adquirente en el indicado préstamo.

Cualquiera que fuera el régimen de protección bajo cuya regulación se promovieran las viviendas que se acogen a la financiación establecida en el presente Real Decreto, ésta no podrá superar por vivienda lo que corresponda a una de protección oficial de 80 metros cuadrados de superficie útil.

3. A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto no podrán formularse solicitudes de financiación acogidas a la normativa anterior.

Tercera.—Sin perjuicio de la competencia que corresponda a las Comunidades Autónomas, por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, se determinará el módulo (M) ponderado y las áreas geográficas homogéneas.

El citado módulo servirá para cuantificar la financiación prevista en este Real Decreto en relación a las actuaciones protegibles en materia de vivienda que se acogen al mismo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—Se autoriza a las Entidades relacionadas en el artículo segundo para la concesión de créditos a la rehabilitación, dentro de los recursos financieros asignados al programa cuatrienal 1984-1987, de acuerdo con las disposiciones específicas establecidas en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.

Segunda.—1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, establecerá convenios con las Entidades financieras públicas y privadas, con objeto de subsidiar, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, el tipo de interés de los préstamos que dichas Entidades concedan para la financiación de viviendas de protección oficial en la forma que se establece en el presente Real Decreto.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, podrá compensar al Banco Hipotecario de España una parte de los gastos de gestión de los recursos aportados por las Entidades financieras privadas, mediante concierto.

Tercera.—1. Se autoriza al Banco Hipotecario de España a establecer concertos con las Entidades privadas de crédito con objeto de allegar recursos procedentes de fondos libres para la concesión de créditos con destino a la financiación de viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y disposiciones complementarias, y a las operaciones de rehabilitación, reguladas por el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, incluidas en el programa de construcción de viviendas 1984-1987.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda, fijará para cada uno de los años del programa el límite máximo de los recursos a concertar.

2. Las Cajas de Ahorros Confederadas y la Caja Postal de Ahorros podrán computar en el Coeficiente de Préstamos de Regulación Especial el 43 por 100 de los créditos concedidos a través de los convenios establecidos con el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a través del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.

Cuarta.—Se autoriza al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda para subvencionar el alquiler de las viviendas de protección oficial de promoción pública, siempre que el titular de la promoción o del contrato de arrendamiento sea el propio Organismo o un Ente territorial.

La cuantía de la subvención no podrá exceder de un 50 por 100 de la renta que legalmente corresponda en cada caso, y se fijará en función de los ingresos y composición de la unidad familiar. La subvención podrá ser disminuida o suprimida atendiendo a la variación de estos factores.

Quinta.—1. En las viviendas de protección oficial que se realicen en régimen de autoconstrucción tutelada se podrá percibir la subvención personal a que se refiere el artículo ocho de este Real Decreto en función de los ingresos familiares de los autoconstructores y con destino a financiar los materiales, unidades de obra que no admitan la aportación del trabajo personal y apoyos técnicos y de gestión necesarios.

2. La entrega de esta subvención se realizará de acuerdo con el ritmo de la obra, previa presentación de certificación de la dirección facultativa de la misma, justificativa de acopio de materiales o ejecución de las unidades de obra, citadas en el número anterior.

3. A los efectos de esta norma se considerará como autoconstrucción tutelada la promoción y ejecución de actuaciones en viviendas de protección oficial, bajo el control técnico y la gestión de algún Ente público competente cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Que se utilice el trabajo personal y directo del futuro usuario de la vivienda, alcanzando la valoración del mismo, al menos, un 35 por 100 del presupuesto de ejecución material de la vivienda.

b) Que dicho usuario-autoconstructor carezca de otra vivienda en propiedad o que, teniéndola, se halle en deficiente estado de habitabilidad y no disfrute de ingresos familiares superiores a 1,7 veces el salario mínimo interprofesional si la composición familiar es inferior a cinco personas y 2,5 veces si es de cinco o más personas.

c) Que el precio de la adquisición de la vivienda por parte del usuario autoconstructor, si lo fuere en régimen de propiedad, no exceda del resultado de multiplicar el módulo por los metros cuadrados de superficie útil, deduciendo el importe de la subvención personal y la valoración de la aportación en mano de obra prestada no remunerada.

Si la cesión fuese en régimen de arrendamiento el alquiler máximo será el 3 por 100 del precio de adquisición fijado en el párrafo anterior.

Sexta.—1. Con objeto de asegurar la necesaria eficacia en el logro de los objetivos del programa de viviendas 1984-1987, se crea una Comisión de seguimiento, que estará integrada por un Presidente y seis Vocales.

El Presidente será designado conjuntamente por los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y Economía y Hacienda. Los Vocales serán: Un representante de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, un representante del Instituto de Crédito Oficial, un representante del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, un representante de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que actuará como Secretario de la Comisión, un representante de las Cajas de Ahorros y un representante de la banca designado por la Asociación Española de la Banca Privada.

2. La comisión de seguimiento elevará trimestralmente a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos un informe sobre la evolución y grado de cumplimiento del programa, con la aportación de las propuestas necesarias para su mejor ejecución.

Séptima.—Las Comunidades Autónomas podrán gestionar las actuaciones protegibles en materia de vivienda reguladas en este Real Decreto, de acuerdo con sus Estatutos y los correspondientes Reales Decretos de transferencias.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el mismo, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

Segunda.—Por los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo se dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Real Decreto.

Tercera.—El presente Real Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 1984.

Dado en Madrid a 14 de diciembre de 1983.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de la Presidencia,
JAVIER MOSCOSO DEL PRADO Y MUÑOZ

253

REAL DECRETO 2/1984, de 4 de enero, por el que se adoptan medidas para la puesta en funcionamiento de la Entidad de Derecho Público Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial.

El Real Decreto-ley 8/1983, de 30 de noviembre, establece medidas específicas de fomento de la innovación tecnológica para alcanzar objetivos básicos en materia de promoción tecnológica. Entre estas medidas, la transformación del Organismo autónomo Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial en Entidad de las contempladas en el apartado 1. b) del artículo 6.º de la Ley General Presupuestaria constituye uno de los instrumentos fundamentales para la gestión de dicha política tecnológica.

La urgencia de impulsar esta política y la necesidad de no paralizar la actividad desarrollada por el Organismo transformado hacen preciso la adopción de las medidas necesarias que posibiliten la inmediata puesta en funcionamiento de la nueva Entidad.

Por ello, hasta tanto se elabore el correspondiente Reglamento definitivo, y de conformidad con lo establecido en la disposición final quinta del Real Decreto-ley 8/1983, de 30 de noviembre, a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Industria y Energía y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 28 de diciembre de 1983,

DISPONGO:

Artículo 1.º El Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI), configurado como Entidad de Derecho Público de las reguladas en el artículo 6.º, 1. apartado b), de la Ley General Presupuestaria por el Real Decreto-ley 8/1983, de 30 de noviembre, se registrará por los preceptos de este Real Decreto, estando dotado de personalidad jurídica propia y sujeto al derecho privado en sus relaciones jurídicas externas.

Art. 2.º El Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI), adscrito al Ministerio de Industria y Energía, para la gestión y desarrollo de la política de innovación tecnológica, tiene las siguientes funciones:

- Identificar áreas tecnológicas prioritarias.
- Promover la colaboración entre la industria y las Instituciones y Organismos de investigación y desarrollo tecnológico.
- Promocionar la explotación industrial de las tecnologías desarrolladas por iniciativa del propio Centro o por otros Centros públicos y privados y apoyar la fabricación de series y comercialización de nuevos productos y procesos, especialmente en mercados exteriores.
- Participar a riesgo y ventura, o mediante créditos privilegiados, en programas y proyectos de desarrollo tecnológico o de diseño industrial.
- Participar en operaciones de capital-riesgo, mediante la toma de acciones u otras participaciones minoritarias representativas del capital social, en nuevas Empresas con tecnología emergente.
- Encargar y adquirir prototipos de productos y plantas piloto.
- Desarrollar un programa de gestión de servicios de apoyo a la innovación tecnológica.

Art. 3.º Los órganos rectores del CDTI son: El Consejo Rector, la Comisión Ejecutiva y el Director del Centro.

Art. 4.º 1. El Consejo Rector del Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial estará integrado por:

- El Presidente, que será el Subsecretario del Ministerio de Industria y Energía.
- El Vicepresidente, que será el Director general de Innovación Industrial y Tecnología.
- El Director del CDTI, siete Consejeros en representación de la Administración del Estado y tres Consejeros de reconocida competencia y experiencia en el campo de la innovación tecnológica.

2. El Secretario del Consejo Rector será designado por el mismo de entre el personal de la Entidad y asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.

3. Los Consejeros serán designados por el Ministro de Industria y Energía y no tendrán retribución fija en los presupuestos del Centro, limitándose a percibir las indemnizaciones que se fijen por asistencias, excepto el Presidente, el Vicepresidente y el Director del Centro, que no tendrán derecho a ningún tipo de indemnizaciones por asistencia.

Art. 5.º Al Consejo Rector le corresponderán las siguientes funciones:

- Dirigir la actuación del CDTI en el marco de la política industrial y de innovación tecnológica y de la colaboración prevista en el apartado b) del artículo 2.º del presente Real Decreto.
- Informar y elevar a los órganos competentes de la Administración del Estado las propuestas que requieran aprobación de los mismos.
- Aprobar las plantillas y el régimen retributivo del personal, previo informe del Ministerio de Economía y Hacienda.
- Aprobar el régimen de funcionamiento de la Entidad.
- Aprobar la Memoria anual, el balance de situación, la cuenta de Resultados, el cuadro de financiación y el anteproyecto de presupuestos del Centro.
- Ostentar la representación de la Entidad, realizar toda clase de actos y celebrar los contratos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines de la Entidad, a cuyos efectos el Consejo Rector podrá delegar en el Presidente, Vicepresidente o Director.
- Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de órgano supremo de la Entidad.

Art. 6.º La Comisión Ejecutiva tendrá las facultades que le delegue el Consejo, será presidida por el Presidente del mismo o por el Vicepresidente por delegación, e integrada por el Director del Centro y cuatro Consejeros designados entre sus miembros por el Consejo, y actuará de Secretario el del Consejo Rector. Podrán asistir a sus reuniones, a efectos informativos, personal de la Entidad, así como cuantos expertos y personas cualificadas fueran convocadas para ello por la Presidencia.

Art. 7.º El Director del Centro será nombrado por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Industria y Energía, y asumirá las funciones que determine el Consejo Rector.

Art. 8.º Los recursos del CDTI, de conformidad con lo establecido en el artículo 36, apartado 4.º, y disposición final tercera del Real Decreto-ley 8/1983, de 30 de noviembre, están integrados por:

- Los productos y rentas de su patrimonio, que está compuesto por los bienes y derechos del transformado Organismo autónomo Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial, así como por los que a partir de esta fecha puedan ser incorporados.
- La aportación del Estado para gastos de inversión y funcionamiento, asignada presupuestariamente al Organismo transformado, y los que se asignen al CDTI en los Presupuestos Generales del Estado.
- Los generados por la prestación de sus servicios.
- Los créditos y préstamos que puedan concederse al Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial.
- Cualquier otra aportación que pueda serle atribuida.

Art. 9.º 1. El CDTI elaborará y tramitará anualmente un programa de actuación, inversiones y financiación de sus actividades, así como un presupuesto anual, en la forma prevista en la Ley General Presupuestaria para Entidades de esta naturaleza.

2. El control económico y financiero del Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial se llevará a cabo mediante comprobaciones periódicas y procedimientos de auditoría, según lo regulado en la Ley General Presupuestaria para las Sociedades estatales.

3. El control de eficacia será ejercido por el Ministerio de Industria y Energía, sin perjuicio del que corresponda al Ministerio de Economía y Hacienda.

Art. 10. El personal del CDTI será contratado y se regirá por normas de Derecho privado.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados el Real Decreto 2341/1977, de 5 de agosto; el Real Decreto 362/1978, de 10 de febrero; el Real Decreto 548/1978, de 25 de marzo, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Real Decreto.

DISPOSICION FINAL

El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 11 de diciembre de 1987.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

27601 ORDEN de 9 de diciembre de 1987, sobre emisión de bonos por parte del Instituto de Crédito Oficial.

Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de enero de 1987, se autorizó al Instituto de Crédito Oficial a concertar operaciones financieras en los mercados exterior e interior hasta un importe máximo neto de 110.000 millones de pesetas o su equivalente en moneda extranjera, encomendándose al Ministerio de Economía y Hacienda la determinación de las restantes condiciones de las operaciones financieras, así como la ejecución de cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de dicho acuerdo.

En su virtud, este Ministerio a tenido a bien disponer:

Primero.—Se autoriza al Instituto de Crédito Oficial para realizar una emisión de bonos por importe nominal de 8.000 millones, ampliable a 15.000 millones de pesetas.

Segundo.—El nominal de cada título será de 10.000 pesetas. Todos los bonos emitidos podrán ser agrupados en títulos múltiples.

Tercero.—El período de suscripción abierta se iniciará el 11 de diciembre de 1987, y terminará el 31 de diciembre del mismo año, ambos inclusive.

Cuarto.—La amortización se efectuará a los cuatro años del cierre de la suscripción. No obstante, al tercer año de dicho cierre los suscriptores podrán optar por la amortización de los títulos.

Quinto.—El tipo de interés anual será del 12,25 por 100. Los intereses serán pagaderos por semestres vencidos, siendo el primero a pagar el 30 de junio de 1988.

Sexto.—Los bonos serán admitidos de oficio a cotización oficial en Bolsa, y gozarán de las ventajas inherentes a la cotización calificada, en virtud del artículo 46 del Reglamento de Bolsas.

Séptimo.—Para el control y administración de los títulos de esta emisión será de aplicación lo establecido en la Orden de 20 de mayo de 1974, sobre aplicación y desarrollo del nuevo sistema de liquidación y compensación de operaciones de Bolsa y depósitos de valores mobiliarios.

Octavo.—La liquidación de la emisión se hará en un plazo análogo al determinado en el artículo 9.º del Real Decreto 1851/1978, de 10 de julio.

Noveno.—El Instituto de Crédito Oficial podrá realizar cuantos actos y operaciones sean necesarios o convenientes para asegurar el buen fin de la emisión de los bonos a que se refiere la presente disposición.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 9 de diciembre de 1987.—P. D. (Orden de 29 de diciembre de 1986), el Secretario de Estado de Economía, Guillermo de la Dehesa Romero.

Ilmos. Sres. Presidente del Instituto de Crédito Oficial y Director general del Tesoro y Política Financiera.

27602 ORDEN de 9 de diciembre de 1987, sobre emisión de pagarés del Instituto de Crédito Oficial.

Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de enero de 1987, se autorizó al Instituto de Crédito Oficial a concertar operaciones financieras en los mercados exterior e interior hasta un importe máximo neto de 110.000 millones de pesetas o su equivalente en moneda extranjera, encomendándose al Ministerio de Economía y Hacienda la determinación de las restantes condiciones de las operaciones financieras, así como cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento y desarrollo de dicho acuerdo.

Mediante Orden de 16 de junio de 1987 («Boletín Oficial del Estado» del 18), sobre emisión de pagarés por parte del Instituto de Crédito Oficial, se autorizó al mismo para realizar una o varias emisiones de pagarés hasta un importe máximo en circulación de 25.000 millones de pesetas.

Dado que ha sido cubierto dicho importe máximo y las necesidades financieras del crédito oficial, es preciso ampliar el importe máximo en circulación hasta 35.000 millones de pesetas. En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Se autoriza al Instituto de Crédito Oficial para ampliar la emisión de pagarés autorizada por Orden de 16 de junio de 1987, hasta un importe máximo en circulación de 35.000 millones de pesetas.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 9 de diciembre de 1987.—P. D. (Orden de 29 de diciembre de 1986), el Secretario de Estado de Economía, Guillermo de la Dehesa Romero.

Ilmos. Sres. Presidente del Instituto de Crédito Oficial y Director general del Tesoro y Política Financiera.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

27603 REAL DECRETO 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

Próximo a finalizar el Plan Cuatrienal de Vivienda 1984-1985, la experiencia acumulada en materia de política de vivienda y la evolución del entorno económico y financiero actual y previsible para el futuro próximo aconsejan establecer un marco general de actuaciones estatales de apoyo a la vivienda que tenga en cuenta la nueva situación jurídica y económica que se deriva de la conjunción de los factores mencionados.

En especial, el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías impone la necesaria coherencia entre las Administraciones Públicas cuyas competencias inciden en la materia de vivienda, tanto en su aspecto sustantivo como crediticio o económico, a cuyo efecto resulta preciso establecer los instrumentos de fomento y financiación adecuados para garantizar la efectividad de los derechos constitucionales en orden al disfrute de un alojamiento digno, sin perjuicio del ejercicio de las funciones que corresponden a las Comunidades Autónomas.

En consecuencia, se establece un régimen general de protección oficial, cuyos beneficios se traducen en préstamos a tipos convenidos con las Entidades financieras y, en caso de reunir determinadas condiciones personales, subvenciones o subsidiación de intereses de los préstamos convenidos otorgadas por el Estado.

Además, se crea el régimen especial de protección oficial en virtud del cual una gama de promotores públicos más flexibles que la actual puede llevar a cabo diversas actuaciones en materia de vivienda en condiciones comparativamente más favorables que en el régimen general, tanto para los promotores como para los usuarios de las actuaciones de aquéllos.

Por otra parte, la experiencia obtenida durante el Plan Cuatrienal respecto a las actuaciones de rehabilitación del parque existente aconsejan asimismo proceder a determinadas modificaciones en la normativa correspondiente, simplificando los regímenes de protección y potenciando comparativamente las ayudas públicas destinadas a actuaciones rehabilitadoras que permitan profundizar en intervenciones de carácter estructural y de habitabilidad.

Las medidas que se instrumentan en el Real Decreto no tienen una duración temporal predeterminada y su coste económico puede ser modulado anualmente mediante el establecimiento de objetivos máximos de las intervenciones estatales, articulándose así un procedimiento flexible que posibilite la adecuación de las actuaciones financieras estatales a las circunstancias económicas que prevalezcan en cada momento.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Ministros del día 4 de diciembre de 1987,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª CONTENIDO Y ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.º *Ambito*.—1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación por la Administración

del Estado de las actuaciones protegibles en materia de viviendas cuya solicitud de calificación provisional se formule a partir de 1 de enero de 1988.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación:

- La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regulará por la normativa general y, en su caso, por sus normas específicas.
- Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros Entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y, subsidiariamente, por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas complementarias.

Art. 2.º *Actuaciones protegibles*.—Se entiende por actuaciones protegibles en materia de vivienda, a los efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto, y con los requisitos en el mismo establecidos:

- a) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial.
- b) La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.
- c) La urbanización de suelo destinado a viviendas de protección oficial y la adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial, por promotores públicos.

Art. 3.º *Regímenes de protección oficial*.—Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el presente Real Decreto podrán acogerse a los siguientes regímenes de protección oficial:

- General.
- Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo por promotores públicos para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no excedan de dos veces el salario mínimo interprofesional. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación sobre edificios o viviendas en arrendamiento, será suficiente que el 80 por 100 de los beneficiarios cumplan esta condición.

Art. 4.º *Financiación cualificada*.—1. La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda podrá adoptar las siguientes formas:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Beneficios fiscales reconocidos a las viviendas de protección oficial por la legislación tributaria de Corporaciones Locales y de las áreas de régimen fiscal especial, así como otros que puedan reconocerse por el Estado y las Comunidades Autónomas.
- c) Ayudas económicas directas:
 - Subvenciones, personales u objetivas, otorgadas, en su caso, por las Comunidades Autónomas o por la Administración Central del Estado.
 - Subsidiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados.

d) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno mediante Real Decreto, atendidas la evolución económica y el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente disposición, en particular para atender de forma diferenciada la necesidad de vivienda de grupos específicos de población y potenciar la rehabilitación, el mercado de vivienda usada o de arrendamiento.

2. La financiación protegida de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas en edificios colectivos, se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de los minusválidos a dichas viviendas, cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

3. No se extenderá la financiación cualificada a los locales comerciales. Tampoco se extenderá a los garajes no exigidos por las Ordenanzas o que siéndolo no estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas del edificio en que están situados.

Los trasteros y otras dependencias comunes vinculadas a las viviendas se someterán al mismo régimen que los garajes vinculados.

4. No se extenderá la financiación cualificada a aquellas actuaciones de nueva construcción que, aun reuniendo los demás requisitos de las actuaciones protegibles, se refieran a viviendas con superficie útil inferior a 30 metros cuadrados o superior a 90.

Art. 5.º *Promotores*.—1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Tendrán la consideración de promotores públicos los Entes públicos territoriales y aquellas personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea

mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público.

Dichos promotores públicos, sin perjuicio de las facultades que les atribuya la normativa vigente en la materia, podrán promover actuaciones protegibles en materia de vivienda y de rehabilitación de equipamiento complementario de conformidad tanto con el régimen general de protección oficial como con el especial regulados por este Real Decreto.

3. Los promotores que pretendan llevar a cabo actuaciones protegibles en el régimen especial de protección oficial deberán presentar el programa de actuaciones que se propongan iniciar en cada ejercicio ante la Comunidad Autónoma correspondiente, quien a la vista de las solicitudes presentadas propondrá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, dentro de los límites de los correspondientes convenios, el programa anual de actuaciones protegibles.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo con la Comunidad Autónoma, establecerá la cuantía y distribución de las ayudas económicas directas a que se refiere el presente Real Decreto.

En caso de promociones de nueva construcción, constituirá requisito imprescindible para acogerse a las ayudas económicas directas la concesión gratuita por parte del promotor público, en propiedad o en derecho de superficie, del suelo edificable necesario.

Art. 6.º *Ingresos familiares*.—1. A los efectos del presente Real Decreto, los ingresos determinantes de las ayudas públicas directas y de sus cuantías vendrán referidos a los «ingresos familiares ponderados».

2. Los «ingresos familiares ponderados» se determinarán en función de:

- Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del periodo impositivo —a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas— inmediatamente anterior al momento en que se solicite la ayuda pública directa.
- Número de miembros de la unidad familiar, definida ésta como lo hace la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Número de miembros de la unidad familiar que generan los ingresos, aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.
- Cuantía del módulo vigente, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.
- Edad, en unidades familiares constituidas por uno o dos miembros.

3. La ponderación de los ingresos familiares a que se refieren los números anteriores se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IFP = IF \times N \times A \times M$$

siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que correspondan.

IF: Cuantía de los ingresos familiares brutos alegados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que correspondan.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan al menos el 20 por 100 de los ingresos familiares brutos.

M: Coeficiente ponderador en función de la relación existente entre el módulo vigente aplicable a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible y el módulo correspondiente al área geográfica homogénea con menor módulo.

Mediante Orden conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo, podrá modificarse total o parcialmente el sistema de determinación de los ingresos familiares ponderados. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo publicará las tablas actualizadas de coeficientes ponderadores.

4. En ningún caso podrán obtener financiación cualificada de conformidad con lo dispuesto en el presente Real Decreto, aquellas unidades familiares cuyos ingresos no procedan, al menos, en un 70 por 100 de rentas de trabajo, de actividades empresariales, profesionales y artísticas, de clases pasivas o de pensiones.

SECCIÓN 2.ª REHABILITACIÓN

Art. 7.º *Ámbito de las actuaciones protegibles*.—1. A los efectos de la financiación regulada por el presente Real Decreto se entenderá por actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas que, habiendo obtenido la calificación provisional de rehabilitación del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tengan por objeto:

a) Obtener la adecuación estructural y funcional de un edificio. Se estimará que éste posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a seguridad constructiva, de forma que esté garantizada la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio. Y adecuación funcional cuando reúne condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamientos térmicos, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

b) Obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas, entendiéndose que una vivienda posee dicha adecuación cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y funcional y presente además unas condiciones mínimas respecto a: Superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina y acabados interiores.

c) Obras de mejora que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, incendios o saneamiento.

d) Adecuación de viviendas y accesos a las mismas para el uso de minusválidos, siempre que cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

e) Las obras de ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 metros cuadrados.

f) Las obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación, siempre que el inmueble rehabilitado presente condiciones de adecuación estructural y funcional.

Se entenderán por obras complementarias las siguientes:

- Las que tengan por objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma, para su uso como áreas de esparcimiento, así como la creación de equipamiento colectivo al servicio de edificios de viviendas, siempre que sean destinadas para uso de los residentes en dichos edificios.

- Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación del artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

- La adecuación de locales de negocios situados en inmuebles cuyo destino principal sea el de vivienda, en el porcentaje mínimo establecido en el artículo 10, e) de este Real Decreto.

- Actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas rehabilitadas.

g) Las adecuaciones del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, infraestructuras y dotaciones que se destinen al servicio exclusivo de las viviendas de la unidad residencial en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado, cuando esté justificado por el planeamiento urbanístico y se den las garantías suficientes para el posterior mantenimiento y destino del equipamiento rehabilitado.

2. El régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación tanto de viviendas individuales, formen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en áreas de rehabilitación integrada, previstas en el capítulo III del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, siempre que cumplan los requisitos establecidos en esta disposición.

Art. 8.º *Adquisición de edificios y viviendas.*—Los promotores públicos a que se refiere el artículo 5.º, 2 del presente Real Decreto podrán obtener financiación cualificada para la adquisición de edificios, con o sin viviendas, siempre y cuando los mismos sean susceptibles de ser transformados en viviendas y la superficie útil total de éstas, una vez efectuada la rehabilitación en ambos casos, alcance al menos la que se establece en el artículo 10, e) de este Real Decreto.

También podrán obtener financiación cualificada para adquirir viviendas aisladas a efectos de su rehabilitación.

Art. 9.º *Calificación como vivienda de protección oficial.*—Las viviendas rehabilitadas de conformidad con el artículo anterior, cuando la financiación cualificada se haya extendido a su adquisición, se calificarán como de protección oficial y podrán destinarse a venta o alquiler en las condiciones que establece este Real Decreto para el régimen especial de protección oficial.

Art. 10. *Condiciones para la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación.*—Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, además de cumplir los criterios de coherencia

establecidos en este Real Decreto, sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a quince años, excepto cuando se trate de adaptación de la vivienda para uso de minusválidos, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio o la alteración de su composición estructural.

c) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

d) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

e) Que el edificio, efectuadas las actuaciones, disponga, cuando no se destine a equipamiento comunitario primario, de un mínimo del 70 por 100 de superficie útil total destinada a vivienda.

SECCIÓN 3.ª FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROTEGIBLES

Art. 11. *Préstamos cualificados.*—1. Los préstamos regulados en el presente Real Decreto podrán concederse tanto para actuaciones protegibles en el régimen de protección oficial general, como en el especial para promotores públicos.

2. Los préstamos cualificados, con o sin subsidiación de tipos de interés, podrán adoptar las siguientes modalidades:

- Préstamos directos a tipo de interés que se fije por las disposiciones correspondientes.

- Préstamos directos en las condiciones específicas que estipulen convenios con Organismos públicos.

- Préstamos concedidos por Entidades oficiales de crédito con cargo a sus propios recursos.

3. Los préstamos podrán concederse para las siguientes actuaciones protegibles:

- Promoción y construcción, de viviendas de protección oficial con destino a venta o adjudicación, a alquiler, o a uso propio.

- Adquisición de viviendas de protección oficial en primera transmisión, destinadas a residencia habitual y permanente de los prestatarios.

- Rehabilitación de edificios, viviendas y, complementariamente, de su equipamiento comunitario primario.

- Adquisición de edificios o viviendas por promotores públicos para su rehabilitación, en régimen especial, con destino a viviendas de protección oficial.

- Urbanización de suelo por promotores públicos destinado exclusivamente a viviendas de protección oficial.

Art. 12. *Ayudas económicas directas.*—1. Las ayudas económicas directas podrán adoptar la forma de:

- Subvenciones personales que puedan otorgar, en su caso, las Comunidades Autónomas, de acuerdo con su normativa propia.

- Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para adquirentes de viviendas de protección oficial en Ceuta y Melilla, en primera transmisión de viviendas.

- Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicables a las actuaciones protegibles a que se refiere el artículo 4.º, d) de este Real Decreto.

- Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a promotores y adquirentes de viviendas promovidas bajo el régimen de protección oficial especial.

- Subvenciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para actuaciones de rehabilitación y para gestión y asesoramiento de ésta.

- Subsidiación de la diferencia existente entre las cuotas correspondientes a las anualidades de amortización de capital e interés de los préstamos, al tipo de interés del correspondiente Convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Entidad de Crédito, o del pactado en los préstamos de las Entidades Oficiales de Crédito y las que corresponderían al prestatario al tipo de interés subvencionado en cada caso aplicable.

2. Serán requisitos para el disfrute de ayudas económicas directas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16.2. c):

a) Obtenerlas para la adquisición o rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa. Cuando éstos adquieran o rehabiliten dos o más viviendas que reúnan las condiciones que para la ocupación simultánea exige la normativa vigente, podrán obtener las ayudas correspondientes a las viviendas en que constituyan su residencia familiar.

No podrán otorgarse ayudas económicas directas a quienes sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial.

b) En el caso de los subsidios de interés, que los mismos se apliquen a préstamos concedidos en el marco de los convenios o conciertos establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades financieras y dentro de los límites cuantitativos autorizados en cada caso.

c) Que la vivienda adquirida o rehabilitada se destine a la residencia habitual y permanente del beneficiario de las ayudas, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

La adquisición o rehabilitación de viviendas para su cesión no dará derecho a las ayudas económicas directas, salvo en los supuestos de actuaciones de rehabilitación con destino a alquiler o cuando la actuación de los promotores públicos en régimen especial de protección incluya la adquisición del edificio o vivienda.

d) Las personas físicas beneficiarias deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.º del presente Real Decreto, ni de 2 veces cuando se trate de promociones en régimen de protección oficial especial.

e) Que el precio de adquisición de la vivienda no exceda del módulo ponderado, ni de 1,05 veces dicho módulo cuando la vivienda tenga trastero, ni de 1,10 veces cuando tenga garaje, ni de 1,15 veces cuando incluya ambos tipos de anejos.

En el caso de viviendas de protección oficial en régimen especial, el precio de venta no excederá del 76,5 por 100 del módulo ponderado, ni del 81 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 83,5 por 100 si tiene garaje; ni del 88 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

En todo caso, los anejos citados habrán de estar vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, ser cedidos conjuntamente con ella y, cuando se trate de garajes, ser exigidos por las Ordenanzas.

El precio máximo de venta establecido para las viviendas de protección oficial en régimen especial no constituirá el límite al valor de tasación de las mismas a efectos de la concesión de préstamos hipotecarios a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, debiendo computarse adicionalmente, a efectos de valor de tasación, el del suelo.

f) El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá complementar, para adquirentes que reúnan los requisitos expresados en los apartados d) y e) del presente artículo, las ventajas derivadas de los beneficios fiscales y de la utilización de préstamos cualificados, y las ayudas que concedan las Comunidades Autónomas para adquirentes de viviendas de protección oficial de régimen general.

Las intervenciones financieras complementarias que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo realizará con cargo a sus presupuestos consistirán en subvenciones y subsidiación de intereses de préstamo, en los términos previstos en los artículos 16 y 17 del presente Real Decreto.

3. La concesión, en su caso, de la subsidiación a que se refiere el apartado anterior, f), de este artículo, tendrá una vigencia de cinco años, pudiendo ser ampliada por periodos de igual duración si el beneficiario acredita dentro del quinto año de cada periodo la persistencia de las condiciones que le hacen acreedor a dicha ayuda económica directa.

Se entenderá que se cumple tal circunstancia cuando la media de los ingresos familiares ponderados de los dos últimos años anteriores al del de revisión no excediera de tres veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los dos años citados.

4. Las viviendas por las que se hubieren percibido ayudas económicas directas no podrán ser objeto de cesión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años, desde la concesión de las ayudas, sin reintegrar a los concedentes la totalidad del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su percepción.

CAPITULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de nueva construcción

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 13. *Características de los préstamos cualificados.*—Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía por metro cuadrado útil será del 75 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Dicha cuantía podrá ser del 80 por 100 de dicho módulo, cuando se trate de promotores en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias: Que se trate de promotores sin ánimo de lucro; que promuevan viviendas destinadas a arrendamiento; que

la promoción incluya la eliminación de las barreras arquitectónicas para minusválidos en el acceso a las viviendas.

b) El tipo de interés será fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda para los préstamos otorgados por Entidades de crédito privadas. En los préstamos concedidos por Entidades oficiales de crédito, el tipo de interés será fijado por el Gobierno a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda.

c) El plazo de amortización será de quince años, más un periodo máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses a la Entidad de crédito serán crecientes en un 3 por 100 anual.

e) El préstamo será garantizado con hipoteca o, en su caso, con las garantías que pudieran exigir al prestatario las Entidades oficiales de crédito.

f) Los préstamos gozarán de los beneficios fiscales que sean aplicables de conformidad con la legislación vigente.

Art. 14. *Préstamo al promotor.*—1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de hasta el 55 por 100 del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

Los promotores podrán percibir hasta el límite máximo del préstamo concedido cuando existan contratos de compraventa, visados administrativamente.

Cuando se trate de personas que promuevan viviendas sin ánimo de lucro para asentar su residencia familiar, el límite máximo a percibir estará en función del ritmo de ejecución de las obras.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención del 15 por 100 del préstamo hasta tanto se acredite el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cinco meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

2. Los préstamos al promotor de viviendas de protección oficial en régimen general, no gozarán de subsidiación alguna en el periodo de carencia aplicándose el tipo de interés anual establecido en el correspondiente Convenio, o pactado con la Entidad oficial de crédito, en dicho periodo de carencia, y en el de amortización si, concluida la carencia no se produce la subrogación del comprador en la carga hipotecaria.

A los préstamos cualificados correspondientes a promociones destinadas a arrendamiento les será aplicable el tipo de interés convenido o pactado, tanto durante el periodo de carencia como en el de amortización.

Art. 15. *Préstamo al adquirente o adjudicatario.*—1. El préstamo al adquirente o adjudicatario podrá concederse por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor, o directamente.

2. El préstamo al adquirente o adjudicatario por la subrogación a que se refiere el número anterior o en el préstamo del promotor, en su caso, cuando finalizada la construcción se formalice la adquisición mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe el periodo de carencia y el pago de intereses correspondiente a este periodo.

Mediante la escritura el comprador o adjudicatario adquirirá la vivienda con las responsabilidades derivadas de la hipoteca, debiendo comenzar la amortización del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura y a cargo del adquirente. A tal efecto se notificará la escritura a la Entidad de crédito mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado, además, en ella el adquirente si presta su conformidad la Entidad de crédito expresa o tácitamente.

3. Los préstamos concedidos directamente cumplirán los siguientes requisitos específicos:

a) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.

b) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

c) Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

El plazo de amortización de los préstamos concedidos directamente al adquirente o adjudicatario será de quince años, sin período de carencia.

Art. 16. Subvenciones personales a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.—1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes y adjudicatarios, dentro de los límites de los correspondientes convenidos, se supeditará por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a aquellos que, reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 12 de este Real Decreto, sean propuestos por las Comunidades Autónomas en virtud de su propia normativa.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo supeditará igualmente, la subsidiación a que alude el párrafo anterior, a la concesión por las correspondientes Comunidades Autónomas, de una ayuda económica individualizada a cada adjudicatario o adquirente, equivalente como mínimo a un 5 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de venta o adjudicación debidamente visado.

La equivalencia de dicha ayuda económica a los adjudicatarios o adquirentes en el porcentaje indicado, se certificará por las Comunidades Autónomas.

Las ayudas económicas podrán efectuarse a través de las siguientes formas:

- a) Subvención directa de la Comunidad Autónoma al adquirente.
- b) Ayudas a través de puesta a disposición de suelo por las Comunidades Autónomas.

El certificado a que se refiere el párrafo tercero del número 1 de este artículo, sólo surtirá efecto en relación con la subsidiación complementaria, cuando el precio de venta o adjudicación que figure en el contrato refleje una minoración, respecto al precio máximo legal que habilita para la obtención de ayudas económicas directas de, al menos, una cantidad equivalente a la cuantía de la subvención que hubiere correspondido.

En ningún caso podrán ser computados dentro de la equivalencia a que se refiere este artículo, los costes de gestión y tramitación ordinaria del proceso administrativo de calificación de la vivienda de protección oficial.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones personales a adquirentes y adjudicatarios de viviendas promovidas en régimen general de protección oficial en Ceuta y Melilla, en primera transmisión y en función de los ingresos familiares ponderados.

No tendrán derecho a la subvención personal, aun reuniendo los requisitos fijados en el presente Real Decreto, los adquirentes que sean propietarios de otra vivienda, o lo hubieran sido dentro del plazo de los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud.

La subvención personal estará destinada a disminuir las aportaciones iniciales del adquirente y, cualquiera que sea la fecha de su solicitud, se computará por cuantía máxima del 8 por 100 sobre el precio que figure en el contrato de venta o adjudicación debidamente visado.

Para la percepción de la subvención por parte del promotor, antes de la transmisión de la vivienda, en concepto de cantidades a cuenta del precio será necesario acreditar documentalente:

- a) Contrato de compraventa o documento de adjudicación visados por el Órgano administrativo competente en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial.
- b) Garantía mediante aval suficiente o contrato de seguro hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, de la devolución del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su concesión.

3. Los promotores de viviendas para uso propio podrán disfrutar de subvenciones personales de la misma cuantía que las de los adquirentes y adjudicatarios a que se refieren los números anteriores de este artículo, previa justificación de los ingresos familiares ponderados y del coste real de las viviendas.

Art. 17. Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en los casos en que la Comunidad Autónoma conceda la subvención personal a que se refiere el artículo anterior, complementará dicha ayuda subsidiando la diferencia existente entre las cuotas de amortización de capital e intereses de los préstamos al tipo de interés del Convenio con las Entidades privadas de crédito, o el pactado en préstamos de Entidades oficiales de crédito, y las que corresponderían al adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio, al tipo de interés anual subsidiado.

El tipo de interés subsidiado a que se refiere el artículo 12 del presente Real Decreto, será el 7,5 por 100 de interés anual.

Las anualidades de amortización, tanto de las Entidades prestamistas como de los adquirentes o adjudicatarios serán crecientes al 3 por 100 anual.

Cuando no se cumplan los requisitos establecidos en el presente Real Decreto que facultan para la obtención de la subsidiación, la amortización de los préstamos, se efectuará al tipo del correspondiente Convenio con cargo al que fueron concedidos, o el pactado con la Entidad oficial de crédito.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 18. Préstamos al promotor.—1. Los préstamos cualificados de protección oficial en régimen general y sus condiciones serán aplicables a este tipo singular de promociones públicas, si bien su cuantía será, por metro cuadrado útil, del 70 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

2. Los promotores podrán disponer de hasta el 100 por 100 del total del préstamo concedido, en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, debiendo efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización y las siguientes en plazos que no excedan de cuatro meses, entre una y otra, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

3. Los préstamos a promotores públicos en el régimen regulado en el presente artículo, la financiación de cuyas actuaciones haya sido aprobada por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.º, 3 del presente Real Decreto, podrán ser subsidiados durante el período de carencia en la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés del Convenio con Entidades privadas de crédito, o el pactado en los préstamos de Entidades oficiales de crédito, y las que corresponderían a los siguientes tipos de interés subsidiados:

El 6 por 100 de interés anual, con cuotas crecientes en un 3 por 100 anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en compraventa.

El 4,5 por 100 de interés anual, con igual crecimiento de las cuotas, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en arrendamiento, precario o comodato.

Si la cesión es en arrendamiento, precario o comodato se mantendrá el tipo de interés subsidiado durante todo el período de amortización.

Agotado el período de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o de cesión en arrendamiento, precario o comodato, la amortización del préstamo cualificado se efectuará al tipo de interés convenido o pactado con las Entidades de crédito.

Art. 19. Préstamo al adquirente.—Los préstamos al adquirente en el régimen especial de protección oficial se regirán por lo establecido en el artículo 15.2, de este Real Decreto.

Art. 20. Subvenciones personales.—1. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones personales a los adquirentes de las viviendas promovidas en régimen de protección oficial especial, por cuantía del 9 por 100 del precio de venta que figure en el contrato de compraventa debidamente visado, o menor, a efectos de que la suma de la subvención y el préstamo cualificado en el que se subrogará el adquirente no exceda del precio de venta.

Si las viviendas se destinarán a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar al promotor público en la cuantía máxima indicada en este mismo apartado.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá anticipar al promotor público la percepción de las subvenciones a que se refiere el número anterior de este artículo, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose, en caso de venta, la cuantía de la subvención del pago del precio de venta al adquirente.

Art. 21. Subsidiación del préstamo al adquirente.—La subsidiación de préstamos cualificados al adquirente en el régimen especial de protección se regirá análogamente a lo establecido en los artículos 12.3 y 17 de este Real Decreto, a excepción de lo referente al tipo de interés subsidiado al adquirente, que será del 6 por 100 anual.

CAPÍTULO III

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación del parque residencial existente

Art. 22. Presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.—1. A efectos de determinación de la cuantía de los préstamos y subvenciones, se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, el coste real de las mismas, determinado por el total precio del contrato de ejecución de obras, los honorarios de profesionales y los demás derechos y tasas satisfechos por razón de las actuaciones, debidamente acreditados.

2. A los mismos efectos, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que en su caso, la superficie real exceda de esta cifra. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble, delimitada como lo establece el párrafo anterior.

3. Sólo podrán acogerse a los beneficios regulados por este Real Decreto, aquellas actuaciones cuyo presupuesto protegible exceda de 400.000 pesetas. Este límite podrá ser modificado por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 23. *Características de los préstamos cualificados.*-1. Los préstamos para las actuaciones de rehabilitación tendrán las características de los apartados b), d) y f) del artículo 13 de este Real Decreto, y además, las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, sin exceder por metro cuadrado de superficie útil computable del 60 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de la calificación provisional, en los supuestos de los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, del presente Real Decreto, ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás supuestos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la cuantía del préstamo cualificado podrá alcanzar el 70 por 100 del referido módulo ponderado, cuando se trate de un promotor público en régimen especial y su actuación incluya la adquisición del edificio o vivienda.

Asimismo, cuando la actuación incluya obras complementarias, la cuantía del préstamo cualificado para la rehabilitación de las viviendas o edificios podrá incrementarse hasta un 15 por 100. Cuando los inmuebles estén situados en áreas de rehabilitación integrada o en recintos declarados histórico-artísticos, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación.

Los incrementos de préstamo cualificado para obras complementarias de rehabilitación, no podrán superar el coste real de aquéllas.

La cuantía de los préstamos para las actuaciones de rehabilitación sobre equipamiento comunitario primario, cuando según el planeamiento estuvieran al servicio exclusivo de una unidad residencial urbana, podrá alcanzar el 50 por 100 del presupuesto protegible en aquellas actuaciones.

Si las actuaciones formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas, la cuantía de los préstamos podrá alcanzar el 70 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Si las actuaciones estuviesen incluidas en áreas de rehabilitación integrada, la cuantía podría alcanzar el 80 por 100 de dicho presupuesto.

En las actuaciones de rehabilitación de equipamiento primario a que se refieren los párrafos anteriores, el presupuesto protegible por metro cuadrado útil no podrá exceder del 50 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de la calificación provisional.

b) El plazo de amortización podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de cinco, más dos años de carencia, para las actuaciones a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, de este Real Decreto.

En los restantes supuestos de dicho artículo, el plazo de amortización podrá reducirse por acuerdo de las partes, sin que en ningún caso sea inferior a tres años, disponiendo en cualquier caso de uno de carencia.

Los periodos de carencia a que se refieren los párrafos anteriores finalizarán en todo caso en el momento del total desembolso del préstamo o, en su caso, cuando se otorgue la escritura pública a que se refiere el artículo 25.

c) Los préstamos se garantizarán con hipoteca, o, en su caso, con las garantías exigidas a los prestatarios por las Entidades oficiales de crédito.

2. Los porcentajes del módulo ponderado, las cuantías indicadas y las condiciones de amortización de los préstamos a que se refieren el número anterior, podrán ser modificados por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 24. *Préstamos al promotor.*-Los préstamos cualificados podrán concederse por las Entidades financieras, cuando las actuaciones de rehabilitación reguladas en el presente Real Decreto hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de la totalidad del préstamo concedido en función del ritmo de las obras, mediante certificación de las realizadas.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado, en un plazo no superior a seis

meses, desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa, decayendo caso contrario en su derecho a la percepción de la parte de préstamo no dispuesta, pudiendo producirse la resolución del préstamo y amortización anticipada de lo percibido.

Art. 25. *Subrogación en préstamos para actuaciones de rehabilitación.*-Los adquirentes de viviendas rehabilitadas se subrogarán, en su caso, en la carga hipotecaria o en el préstamo de promotor de la rehabilitación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, siendo a su cargo, desde la fecha del mismo, la amortización del préstamo en las condiciones que correspondían al promotor. A tal efecto se notificará la escritura a la Entidad de crédito, mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

Art. 26. *Subvenciones a promotores de actuaciones de rehabilitación en régimen general.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación en la cuantía y con las condiciones siguientes:

a) Cuando el promotor sea usuario de la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 6 por 100 del presupuesto protegible.

b) Cuando las viviendas o inmuebles rehabilitados estén cedidos o se destinen a arrendamiento, el 5 por 100 del presupuesto protegible. Cuando, al menos, el 80 por 100 de los inquilinos tienen ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegible.

c) En las actuaciones de rehabilitación a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, del presente Real Decreto, cuando el promotor sea usuario del edificio o vivienda, se incrementarán en un punto los porcentajes establecidos en los párrafos anteriores.

La cuantía de la subvención será del 3 por 100 del presupuesto protegible para titulares con ingresos familiares ponderados que no superen cinco veces el salario mínimo interprofesional.

d) En las actuaciones de rehabilitación promovidas por comunidades de propietarios que afecten a elementos comunes exclusivamente y estén comprendidas en el apartado a) del artículo 7.º, 1, de este Real Decreto, podrá concederse además una subvención especial por importe del 3 por 100 del presupuesto protegible si, al menos, el 80 por 100 de los usuarios tienen ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Art. 27. *Subvenciones a promotores y a usuarios de actuaciones de rehabilitación en régimen especial.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación promovidas en régimen especial de protección con las siguientes cuantías y condiciones:

a) El adquirente, en caso de que la vivienda a rehabilitar se destine a su cesión en venta, el 8 por 100 del presupuesto protegible. Esta subvención podrá anticiparse al promotor público previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose la cuantía de la subvención del precio de venta al adquirente.

b) Al promotor público, el 10 por 100 cuando se destine a arrendamiento.

En las actuaciones a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, los porcentajes establecidos en los apartados anteriores se incrementarán en un punto.

Art. 28. *Subvenciones para gestión y asesoramiento de rehabilitación.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los Entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con las Comunidades Autónomas, fijará cada año las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

Art. 29. *Subsidación de préstamos.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subsidiar los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación obtenidos por:

a) Promotores públicos en régimen especial;
b) Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen especial;
c) Promotores usuarios de las viviendas o edificios rehabilitados;

d) Promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas cedidos en arrendamiento, cuando al menos el 40 por 100 de los inquilinos tenga ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La subsidiación cubrirá la diferencia existente entre las cuotas de amortización de capital e intereses de los préstamos al tipo de interés del Convenio con las Entidades privadas de crédito, o el

pactado en préstamos de Entidades oficiales de crédito, y las correspondientes a los tipos de interés subsidiados. Estos serán, para los supuestos a) y b) de este artículo los establecidos en el régimen de protección especial para nueva construcción; y, para los supuestos c) y d), el establecido para adquirentes de viviendas de protección oficial en régimen general.

En el supuesto a) de este artículo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará el préstamo obtenido por el promotor público también durante el período de carencia, de forma que el tipo subsidiado resultante sea igual al que correspondería, según los casos, al supuesto contemplado en el artículo 18.3 de este Real Decreto.

CAPITULO IV

Financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo para viviendas de protección oficial en régimen especial

Art. 30. *Financiación de la urbanización de suelo.*-1. Los promotores públicos podrán obtener préstamos cualificados de las Entidades de crédito con subsidiación de intereses por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la urbanización de terrenos con destino exclusivo a la promoción de viviendas de protección oficial en régimen especial, y de conformidad con las condiciones establecidas en los números siguientes del presente artículo.

2. La cuantía máxima del préstamo cualificado, no podrá exceder del presupuesto de obras de urbanización, ni por metro cuadrado edificable, del 5 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la conformidad por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo. El plazo de amortización no podrá ser superior a diez años.

3. El tipo subsidiado para esta actuación protegible será el establecido en el artículo 18.3 de este Real Decreto para viviendas que vayan a ser cedidas en compraventa.

4. La conformidad, por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a efectos de la financiación a que se refiere este artículo, que se tramitará según lo dispuesto en el artículo 5.º, 3 de este Real Decreto, vendrá condicionada tanto a la previa certificación de la propiedad del suelo, o derecho de superficie por al menos cincuenta años, como al compromiso por parte del Ente público promotor de iniciar la construcción de las viviendas dentro de un plazo máximo de dos años a partir de dicha aprobación y de terminar la edificación en un período máximo de tres años, salvo causa justificada.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Los Entes públicos promotores en régimen especial deberán consignar expresamente en los contratos de compraventa los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas enajenadas de la siguiente forma:

- Derecho de tanteo durante diez años, a contar desde la fecha del contrato de compraventa. Este derecho lo podrá ejercitar el promotor en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en el que se notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

A tal efecto, el vendedor se obliga a practicar dicha modificación fehaciente.

- Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

Segunda.-1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.2, e), de este Real Decreto, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda en régimen general de protección oficial, para cada área geográfica homogénea, no excederá de 1,2 veces el módulo ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional.

Cuando la vivienda tenga garaje y, en su caso, trastero, vinculados, cedidos juntamente con aquella, y la financiación cualificada se hubiera extendido a los mismos, el precio de venta máximo de los mismos, tomados conjuntamente, no podrá exceder de un 10 por 100 del precio total de la vivienda.

2. La renta máxima inicial de las viviendas a que se refiere el artículo 12 del Real Decreto 2148/1978, de 10 de noviembre, se fija en el 7,5 por 100 del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

La misma renta máxima inicial anual, será de aplicación para el arrendamiento de las viviendas calificadas como de protección oficial en régimen general de conformidad con lo dispuesto en el presente Real Decreto.

La renta máxima inicial anual para el arrendamiento de viviendas calificadas como de protección oficial en régimen especial se fija en el 4,5 por 100 del precio de venta que corresponda

a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Además de las rentas iniciales o revisadas que correspondan, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario.

Tercera.-Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en la materia y a los efectos del sistema de financiación cualificada y de ayudas públicas establecido en el presente Real Decreto, queda en suspenso la aplicación del porcentaje de viviendas de diferentes programas establecido en el artículo segundo de la Orden de 21 de febrero de 1981, que modificó las Ordenanzas provisionales de las Viviendas de Protección Oficial.

Cuarta.-Las propuestas para 1988 de programas de actuaciones protegibles de promotores públicos a que se refiere el artículo 5.º, 3, del presente Real Decreto deberán ser presentadas antes del 31 de marzo de dicho año; para años sucesivos, antes del 30 de junio del año inmediato anterior a aquel en el que se pretenda acometer las actuaciones.

Quinta.-Los coeficientes ponderados a que se refiere el artículo 6.º, 3, del presente Real Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos familiares ponderados, serán los siguientes:

N

Familias de 1 ó 2 miembros: 1,05 *
Familias de 3 a 5 miembros: 1,00.
Familias de 6 o más miembros: 0,95.

A

Familias cuyos ingresos se deben a un solo perceptor: 1,00.
Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.
Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

M

Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea 01: 0,81.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea 02: 0,85.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea 03: 0,90.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea A1: 0,88.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea A2: 0,93.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea B1: 0,95.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea B2: 1,00.

Sexta.-Criterios de coherencia en actuaciones protegibles de rehabilitación.

La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para consecución de estas condiciones.

b) No se protegerá la realización de obras privativas de la vivienda cuando, como resultado de las mismas, ésta no alcance los 24 metros cuadrados de superficie útil o, en su caso, la que fije la Comunidad Autónoma.

c) La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas o generales de los edificios sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras, de rehabilitación o por mandato de la autoridad competente en cada caso.

Séptima.-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial correspondientes a promociones financiadas con recursos propios de los promotores públicos, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre y disposiciones complementarias, la subvención personal especial por importe del 6 por 100 del precio de venta de las viviendas.

Octava.-1 El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades financieras públicas y privadas, con objeto de subsidiar, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, los préstamos que dichas Entidades concedan para la financiación de las actuaciones protegibles en la forma establecida en el presente Real Decreto.

* Se aplicará una ponderación de 1,00 cuando todos los componentes de la unidad familiar se encuentren en edades no superiores a veinticinco años o de sesenta y cinco años en adelante.

2. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo, fijará para cada uno de los años del programa el límite máximo de recursos a convenir.

Novena.-1. Se autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo a fijar la distribución de los recursos, propios convenidos con Entidades financieras, aplicables a las distintas actuaciones protegibles, a que se refiere el presente Real Decreto.

2. Se autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para que, si la evolución de la demanda de viviendas de protección oficial lo aconsejara, pueda establecer cupos máximos de viviendas que puedan ser objeto de ayudas económicas estatales directas.

Dichos cupos se establecerán, en su caso, previa consulta con las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta, entre otros criterios objetivos:

a) La estimación de necesidades de vivienda que aquéllas aporten.

b) La existencia, en su caso, de áreas que las Comunidades Autónomas, en uso de sus competencias, hayan declarado de protección preferente o de saturación a efectos de concesión de calificaciones de viviendas de protección oficial o de concesión de ayudas públicas directas.

3. La concreción de lo establecido en los apartados anteriores deberá ser objeto de Convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Comunidades Autónomas, determinando en ellos, tanto los sistemas de actuación como los recursos financieros a aportar por cada una de las partes, y se referirán necesariamente al conjunto de actuaciones previstas en este Real Decreto en materia de promoción y rehabilitación, tanto del régimen general como en el especial.

Décima.-1. Por orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, se determinará anualmente el módulo aplicable y su ponderación, en función del plazo medio de ejecución de las obras y de la evolución económica previsible.

2. Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por la Orden de 13 de diciembre de 1984, autorizándose a los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo para que modifiquen la distribución y clasificación de las mismas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán aplicables a las solicitudes de calificación provisional de viviendas de protección oficial o de rehabilitación que se formulen con posterioridad a 31 de diciembre de 1987.

2. Después del 31 de diciembre de 1987 no podrán formularse eficazmente solicitudes de financiación acogidas a la normativa anterior.

Segunda.-1. Los préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial o para la rehabilitación en cualquier régimen cuando, habiéndose otorgado las correspondientes calificaciones de conformidad con la normativa anterior, hubieran sido formalizados antes del 1 de enero de 1988 con cargo a los convenios anuales de financiación entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, continuarán rigiéndose por dicha normativa, que regirá asimismo para la subsidación de intereses de los mismos, en su caso.

2. Los préstamos a que se refiere el número anterior que no hubieran sido concedidos con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo antes del 1 de enero de 1988, se regirán por el régimen general del presente Real Decreto.

3. Cuando dichos préstamos hubieran sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y no hayan sido formalizados, se regirán por la normativa anterior, salvo que el prestatario, antes de su formalización y en todo caso dentro del plazo de tres meses desde la vigencia de este Real Decreto, opte por el régimen establecido en el mismo, con los siguientes condicionamientos:

- Cuando no exista compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta u opción de compra, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio, se exigirá consentimiento de la Entidad de crédito.

- Cuando exista adquirente o adjudicatario, se requerirá su consentimiento, además del de la Entidad de crédito.

4. Cuando dichos préstamos cualificados hubieran sido formalizados con anterioridad a 1 de enero de 1988, el propietario podrá optar, dentro del plazo de tres meses desde la vigencia del presente Real Decreto, por la sujeción del préstamo al régimen de la normativa anterior o al establecido en la presente norma con el consentimiento de la Entidad financiera en todo caso y el del

adquirente cuando medien los compromisos, contrato o percepción de cantidades antes referidos.

5. La subrogación del adquirente en el préstamo formalizado, cualquiera que fuere la fecha de la formalización, implicará que el préstamo se regirá por el régimen aplicable al préstamo del promotor según los apartados anteriores.

Tercera.-1. Las subvenciones personales a adquirentes de viviendas de protección oficial cualificadas con arreglo al Plan 1984-1987, concedidas antes del 1 de enero de 1988, se satisfarán con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en la cuantía reconocida.

2. Las subvenciones a que se refiere el número anterior, pendientes de concesión el 31 de diciembre de 1987, se tramitarán y concederán de conformidad con la normativa anterior y sus cuantías serán las vigentes para dicho año, satisfaciéndose igualmente con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, si hubieran sido solicitadas antes del 1 de enero de 1988.

3. Las subvenciones personales que se soliciten a partir del 1 de enero de 1988 se regirán por el régimen general establecido en el presente Real Decreto, satisfaciéndose por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las correspondientes a viviendas promovidas al amparo de Planes anteriores.

Cuarta.-Las subvenciones personales a la rehabilitación con expedientes que hubieran obtenido la correspondiente calificación o certificado de rehabilitación, con arreglo a la normativa anterior, se regirán por las siguientes normas:

1. Las subvenciones concedidas antes del 1 de enero de 1988 se regirán por la normativa anterior y se satisfarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías concedidas.

2. Las subvenciones solicitadas antes del 1 de enero de 1988, pendientes de concesión en dicha fecha, se satisfarán, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las cuantías establecidas para el año 1987.

3. Las subvenciones solicitadas desde el 1 de enero de 1988 se regirán por lo dispuesto en el presente Real Decreto.

No obstante, cuando las solicitudes se refieran a expedientes de rehabilitación en los que se hubieran otorgado las correspondientes calificaciones o certificados al amparo de la normativa anterior, en el supuesto de que no se soliciten préstamos para las actuaciones de rehabilitación, la subvención se regirá por dicha normativa, satisfaciéndose, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías previstas para el año 1987.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el mismo, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, se establecerá el sistema de determinación de ingresos familiares ponderados de los emigrantes por razón de trabajo, que obtengan ingresos en país extranjero.

Segunda.-Por Orden conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo podrán establecerse o modificarse los porcentajes del precio de venta o del coste real determinantes de las subvenciones personales en la adquisición o en actuaciones de rehabilitación, respectivamente.

Tercera.-En función de la evolución de los tipos de interés anual de los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, y si la coyuntura económica lo aconsejara, podrán modificarse los límites a que se refiere el artículo 12.2.d) por Orden conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y Obras Públicas y Urbanismo.

Cuarta.-Por Orden de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo podrán modificarse los plazos y condiciones de amortización de los préstamos a que se refiere el artículo 13.

Quinta.-Por los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo podrán dictarse, en el marco de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Real Decreto.

Sexta.-El presente Real Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 1988.

Dado en Madrid a 4 de diciembre de 1987.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
JAVIER SAENZ DE COSCULLUELA

documento denominado «Notificación previa de importación», establecido en el artículo 4.º de la Orden de 21 de febrero de 1986, por la que se regula el procedimiento y tramitación de las importaciones, los aparatos receptores de televisión en color de más de 42 cm de diagonal de pantalla, clasificados en los códigos NC 8528.10.73 y 8528.10.79, que estén en libre práctica en el territorio aduanero de la Comunidad y sean originarios de Corea del Sur o de Japón.

Segundo.—Podrán admitirse para el despacho las declaraciones estadísticas de pagos de importación verificadas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Resolución para aquellas expediciones de mercancías en libre práctica que se encuentran en tránsito intracomunitario o en Aduana en el momento de la publicación de esta Resolución.

Tercero.—Esta Resolución entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y surtirá efectos hasta el 30 de septiembre de 1989.

Madrid, 28 de febrero de 1989.—El Secretario de Estado de Comercio, Apolonio Ruiz Ligeró.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

5275 *REAL DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.*

Finalizado el Plan Cuatrienal 1983-1987 se publicó el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, estableciendo el nuevo marco por el que se regulaban las intervenciones estatales directas en materia de vivienda.

Este Real Decreto se inscribía en el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías, haciendo compatible la actuación de la Administración Central en el marco de sus competencias exclusivas a la hora de establecer las bases y coordinar la planificación general de la actividad económica así como la de ordenar el crédito, con la actuación de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda dentro del marco de competencias de sus respectivos Estatutos.

El citado Real Decreto acentuó la personalización de las ayudas económicas directas estatales, en función de las características socioeconómicas de las familias, al tiempo que introdujo como nueva figura el régimen especial de protección oficial.

El elevado nivel de actividad del subsector vivienda, fiel reflejo de la situación económica general y de las expectativas más estables, que, en el plano laboral, se han generado en los agentes sociales, se ha traducido en un significativo impulso a la vivienda libre, junto con una reducción de la importancia de la vivienda de protección oficial, que, por otra parte, se ha visto afectada en los grandes núcleos urbanos por el proceso especulativo del suelo que ha tenido lugar en los mismos. La información disponible apunta también al hecho de que el auge que experimenta el segmento de la vivienda libre viene sensiblemente relacionado con el nivel de actividad del sector turístico, así como con las actividades de ocio, lo que se traduce en que una parte cada vez más importante de las viviendas libres que se promueven se destina a viviendas secundarias. Ello hace suponer razonablemente que la producción de viviendas con destino a domicilio habitual y permanente se encuentra por debajo del nivel que las tendencias demográficas, económicas y sociales requerirían en la actual coyuntura de la sociedad española.

Pese a la instauración, en el Real Decreto 1494/1987, de la figura de los promotores públicos en régimen especial de protección, la actividad de los mismos por lo que toca a la iniciación de viviendas protegidas con destino a los grupos sociales con menores niveles de ingresos, da muestras de mantenerse a niveles claramente insuficientes, al igual que ocurre con la rehabilitación.

Por otra parte, la sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional hace aconsejable la modificación de algunos de los aspectos del Real Decreto citado para acomodarlos a aquella.

La necesaria prudencia que debe presidir toda modificación de las normas que enmarcan la actuación de los agentes económicos y sociales y que nacen con vocación de permanencia, no ha de ser óbice para su adaptación cuando la realidad social, económica y jurídica sobre la que se asientan así lo demande o aconseje.

Como respuesta a estas circunstancias, y con el propósito de intensificar la concentración de las ayudas económicas directas estatales en favor de los grupos sociales con menores niveles de ingresos, el presente Real Decreto introduce una serie de modificaciones al marco de financiación estatal en materia de vivienda.

Así, amplía los parámetros económicos y financieros correspondientes a las actuaciones de los promotores públicos en régimen especial; refuerza la vertiente de la personalización horizontal de las ayudas directas, facilitando a las familias con niveles de ingresos similares la satisfacción de sus necesidades de vivienda a través de un abanico de alternativas más amplio. En este sentido, se establece por primera vez un sistema de financiación cualificada mediante el cual, y bajo determinadas limitaciones, las familias podrán acceder directamente a la adquisición de viviendas usadas, dado que, según la información estadística disponible, esta alternativa constituye en la actualidad una de las principales vías a través de las cuales la población española, y especialmente los grupos con más bajos niveles de ingresos, satisface sus necesidades de vivienda.

Se introduce, además, la posibilidad —actualmente reconocida a los promotores públicos— de que promotores privados aborden actuaciones de rehabilitación que incluyan la compra de edificios de forma que los adquirentes de viviendas así rehabilitadas puedan beneficiarse de ayudas económicas directas similares a las de los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción.

Por último, se amplían las posibles vías de actuación en materia de suelo edificable con destino a vivienda de protección oficial susceptibles de recibir financiación cualificada.

Las ayudas estatales que establece este Real Decreto son de carácter directo, por lo que son compatibles con las ayudas públicas indirectas, concretadas en los beneficios tributarios, reconocidos por la normativa vigente.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismos, y previa deliberación del Consejo de Ministros del día 3 de marzo de 1989,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª CONTENIDO Y ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.º *Ambito*.—1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación por la Administración del Estado de las actuaciones protegibles en materia de vivienda cuya solicitud de calificación provisional o visado de contrato de compraventa, en el caso de vivienda usada, se formule a partir de 1 de enero de 1989.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación:

La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.

Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros Entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo único a sus recursos, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y, subsidiariamente, por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas complementarias.

Art. 2.º *Actuaciones protegibles*.—Se entiende por actuaciones protegibles en materia de vivienda, a los efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto, y con los requisitos en el mismo establecidos:

- La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial.
- La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.
- La adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas de protección oficial.
- La adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial.
- La adquisición de viviendas en segundas o posteriores transmisiones, con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

Art. 3.º *Regímenes de protección oficial*.—Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el presente Real Decreto podrán acogerse a los siguientes regímenes de protección oficial:

General.

Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo por promotores públicos para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no excedan de dos veces el salario mínimo interprofesional. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación sobre edificios o viviendas en arrendamiento, será suficiente que el 80 por 100 de los beneficiarios cumplan esta condición.

Art. 4.º *Financiación cualificada*.—1. Sin perjuicio de los beneficios tributarios reconocidos por la normativa vigente a las actuaciones sobre patrimonio inmobiliario y residencial, la financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda podrá adoptar las siguientes formas:

- Préstamos cualificados.
- Ayudas económicas directas:

Subvenciones, personales u objetivas, otorgadas, en su caso, por las Comunidades Autónomas o por la Administración Central del Estado.

Subsidación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de los préstamos cualificados.

c) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno mediante Real Decreto, atendidas la evolución económica y el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente disposición, en particular para atender de forma diferenciada la necesidad de vivienda de grupos específicos de población y potenciar la rehabilitación, o el arrendamiento.

2. La financiación cualificada de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas en edificios colectivos, se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de las personas con minusvalía a dichas viviendas, cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia, y asimismo a la rehabilitación de viviendas o inmuebles que hayan sido declarados monumentos o se encuentren comprendidos en un conjunto histórico.

3. Podrá obtenerse financiación cualificada, para la promoción y rehabilitación de trasteros y dependencias comunes a las viviendas, y de talleres para artesanos, y de anejos para labradores, ganaderos y pescadores, siempre que estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en los que estén situados.

4. No se extenderá la financiación cualificada a la promoción de los locales comerciales salvo cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución. Tampoco se extenderá a los garajes no exigidos por las Ordenanzas o que siéndolo no estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas del edificio en que están situados.

5. No se extenderá la financiación cualificada a aquellas actuaciones de nueva construcción o adquisición de vivienda usada, que se refieran a viviendas con superficie útil superior a 90 metros cuadrados.

6. No se extenderá la financiación cualificada a la promoción y adquisición en primera transmisión de viviendas de protección oficial, cuando los adquirentes, promotores para uso propio o arrendatarios de las mismas, tengan ingresos familiares ponderados que excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional.

7. A los efectos de lo establecido en el número anterior:

a) El órgano competente para otorgar la calificación provisional en promociones para uso propio y para visar los contratos de cesión, consignará expresamente en los correspondientes documentos, en su caso, que sus titulares no tienen derecho a la financiación cualificada prevista en el presente Real Decreto.

b) En los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, se pactará que en los contratos de préstamo cualificado entre la Entidad de crédito y los promotores, se estipulará como condición resolutoria expresa del préstamo que corresponda a una vivienda, que el titular de la misma tenga ingresos que excedan de dicho límite de cinco veces el salario mínimo interprofesional, con reintegro de las cantidades de que se hubiere dispuesto con los intereses correspondientes.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de la financiación cualificada por promotores o titulares contraviniendo lo dispuesto en el presente Real Decreto, constituirá la infracción muy grave prevista en el artículo 56 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Art. 5. *Promotores.*—1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Tendrán la consideración de promotores públicos los Entes públicos territoriales y aquellas personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público.

Dichos promotores públicos, sin perjuicio de las facultades que les atribuya la normativa vigente en la materia, podrán promover actuaciones protegibles en materia de vivienda y de rehabilitación de equipamiento comunitario de conformidad tanto con el régimen general de protección oficial como con el especial, regulados por este Real Decreto.

3. Asimismo, a los efectos del presente Real Decreto, podrán tener la consideración de promotores públicos, en relación con promociones determinadas de cada programa anual de actuaciones protegibles en régimen especial, las Sociedades cooperativas que la Comunidad Autónoma califique con tal carácter para dichas promociones, siempre que uno de los entes a que se refiere el número anterior de este artículo sea socio o asociado de la Cooperativa o ésta le haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial. La aplicación del régimen especial de protección oficial quedará condicionada a que tal apoderamiento no se revoque hasta la total cesión de las viviendas, procediendo, en su caso, al reintegro de los beneficios especiales obtenidos.

La Cooperativa promotora someterá su actuación a las condiciones y limitaciones del régimen especial.

Art. 6.º *Ingresos familiares.*—1. A los efectos del presente Real Decreto, los ingresos determinantes de las ayudas públicas directas y de sus cuantías vendrán referidos a los «ingresos familiares ponderados».

2. Los «ingresos familiares ponderados» se determinarán en función de:

Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional del periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, sea anterior al momento de solicitar la ayuda pública directa.

Número de miembros de la unidad familiar, definida ésta como lo hace la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Número de miembros de la unidad familiar que generan los ingresos, aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.

Cuantía del módulo vigente, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Edad, en unidades familiares constituidas por uno o dos miembros.

3. La ponderación de los ingresos familiares a que se refieren los números anteriores se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IFP = IF \times N \times A \times M$$

siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

IF: Cuantía de los ingresos familiares brutos alegados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan al menos el 20 por 100 de los ingresos familiares brutos.

M: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo correspondiente al área geográfica homogénea con menor módulo, y el módulo vigente aplicable a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

SECCIÓN 2.ª REHABILITACIÓN

Art. 7.º *Ámbito de las actuaciones protegibles.*—1. A los efectos de la financiación regulada por el presente Real Decreto, se entenderá por actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas que, habiendo obtenido la calificación provisional de rehabilitación del órgano competente de la Administración, tengan por objeto:

a) Obtener la adecuación estructural y funcional de un edificio. Se estimará que éste posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a seguridad constructiva, de forma que esté garantizada la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio; y adecuación funcional, cuando reúne condiciones suficientes respecto de accesos, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

b) Obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas, entendiéndose que una vivienda posee dicha adecuación cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y funcional y presente además unas condiciones mínimas respecto a superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina y acabados interiores.

c) Obras de mejora que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antena colectiva, protección contra incendios o saneamiento.

d) Adecuación de viviendas y accesos a las mismas, de forma que permita el uso por personas con minusvalía, siempre que cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

e) La ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción o a través de cerramientos de terrazas y otros espacios exteriores, siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 metros cuadrados.

f) Las obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación, siempre que el inmueble rehabilitado presente condiciones de adecuación estructural y funcional.

Se entenderá por obras complementarias las siguientes:

Las que tengan por objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma, para su uso como áreas de esparcimiento, así como la creación de equipamiento colectivo al servicio de edificios de viviendas, siempre que sea destinado para uso de los residentes en dichos edificios.

Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación

del artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

La adecuación de locales de negocios situados en inmuebles cuyo destino principal sea el de vivienda, en el porcentaje mínimo establecido en el artículo 10, e), de este Real Decreto.

Actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas rehabilitadas.

g) Las adecuaciones del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres y viales, infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado) y dotaciones (Centros de Educación General Básica y Preescolar y Sanitarios), que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado, cuando esté justificado por el planeamiento urbanístico y se den las garantías suficientes para el posterior mantenimiento y destino del equipamiento rehabilitado, que, en todo caso, habrá de posibilitar su pleno uso por las personas con movilidad reducida, excluyendo todo tipo de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2. El régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación tanto de viviendas individuales, formen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada, previstas en el capítulo III del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, siempre que cumplan los requisitos establecidos en esta disposición.

Art. 8.º *Adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación.*—Los promotores podrán obtener financiación cualificada para la adquisición e inmediata rehabilitación de edificios con o sin viviendas, siempre y cuando los mismos sean susceptibles de ser transformados en viviendas y la superficie útil total de éstas, una vez efectuada la rehabilitación, en ambos casos, alcance al menos la que se establece en el artículo 10 e), de este Real Decreto, sin que, por otra parte, la superficie útil de cada una de las viviendas resultantes exceda de 90 metros cuadrados.

Los promotores públicos y los adquirentes para uso propio también podrán obtener financiación cualificada para adquirir y rehabilitar inmediatamente viviendas aisladas, siempre que la superficie útil de las mismas no exceda de 90 metros cuadrados.

Art. 9.º *Calificación como vivienda de protección oficial.*—Las viviendas adquiridas y rehabilitadas de conformidad con el artículo anterior, se calificarán como de protección oficial, según el régimen que corresponda a cada tipo de actuación.

Art. 10. *Condiciones para la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación.*—Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, además de cumplir los criterios de coherencia establecidos en la disposición adicional quinta de este Real Decreto, sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalías, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio, su vaciado total, o la alteración de su composición estructural.

c) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

d) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

e) Que el edificio, efectuadas las actuaciones sobre el mismo, disponga, cuando no se destine a equipamiento comunitario primario, de un mínimo del 70 por 100 de superficie útil total destinada a vivienda, excluida de este cómputo la planta baja.

SECCIÓN 3.ª FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROTEGIBLES

Art. 11. *Préstamos cualificados.*—1. Los préstamos regulados en el presente Real Decreto podrán concederse tanto para actuaciones protegibles en el régimen general de protección oficial, como en el especial para promotores públicos, y para adquisición de vivienda usada.

2. Los préstamos cualificados, con o sin subsidiación de tipos de interés, podrán adoptar las siguientes modalidades:

Préstamos directos de Entidades de crédito al tipo de interés que se fije por las disposiciones correspondientes.

Préstamos directos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las condiciones específicas que estipulen convenios con Organismos públicos.

3. Los préstamos podrán concederse para las siguientes actuaciones protegibles:

Promoción y construcción de viviendas de protección oficial, con destino a venta o adjudicación, a alquiler o a uso propio.

Adquisición de viviendas de protección oficial, en primera transmisión, destinadas a residencia habitual y permanente de los prestatarios.

Rehabilitación de edificios, viviendas y equipamiento comunitario primario.

Adquisición de edificios y viviendas por promotores públicos para su rehabilitación en régimen especial, con destino a viviendas de protección oficial.

Adquisición de edificios por promotores para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial en régimen general.

Adquisición de vivienda para su rehabilitación y con destino a vivienda de protección oficial por el adquirente.

Adquisición de vivienda usada con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

Adquisición y urbanización de suelo por promotores públicos destinado exclusivamente a viviendas de protección oficial.

Art. 12. *Ayudas económicas directas.*—1. Las ayudas económicas directas podrán adoptar la forma de:

Subvenciones personales que otorguen, en su caso, las Comunidades Autónomas, de acuerdo con su normativa propia y en el marco de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en Ceuta y Melilla, para adquirentes en primera transmisión y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial y para adquirentes de vivienda usada destinada a su residencia habitual y permanente.

Subvenciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a promotores y adquirentes de vivienda de protección oficial en régimen especial.

Subvenciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para actuaciones de rehabilitación y para gestión y asesoramiento de ésta.

Subsidiación de los intereses durante el período de carencia, para los promotores públicos en régimen especial.

Subsidiación de la diferencia existente entre los términos amortizativos de los préstamos a su tipo de interés, que será el establecido en el Convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Entidad de crédito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13, b), y los que corresponderían al tipo de interés subsidiado, que se entenderá siempre como efectivo, establecido en este Real Decreto para el prestatario en cada caso.

2. Serán requisitos para el disfrute de ayudas económicas directas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, sin perjuicio de lo establecido en este Real Decreto para los promotores públicos en régimen especial:

a) Obtenerlas para la adquisición o rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa y los supuestos previstos en el presente Real Decreto sobre rehabilitación de viviendas destinadas o cedidas en arrendamiento. Cuando éstos adquieran o rehabiliten dos o más viviendas que reúnan las condiciones que para la ocupación simultánea exige la normativa vigente, podrán obtener las ayudas correspondientes a las viviendas en que constituyan su residencia familiar.

No podrán otorgarse ayudas económicas directas a quienes sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial.

b) En el caso de la subsidiación, que la misma se aplique a préstamos concedidos en el marco de los convenios establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito y dentro de los límites cuantitativos autorizados en cada caso.

c) Que la vivienda adquirida o rehabilitada se destine a la residencia habitual y permanente del beneficiario de las ayudas, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

La adquisición o rehabilitación de viviendas para su cesión no dará derecho a las ayudas económicas directas, salvo en los supuestos de actuaciones de rehabilitación con destino a alquiler.

d) Las personas físicas beneficiarias deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.º del presente Real Decreto, ni de dos veces cuando se trate de promociones en régimen especial de protección oficial.

e) En el caso de viviendas de protección oficial de régimen general los precios de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de nueva construcción, o adquirida y rehabilitada de conformidad con el artículo 8, no excederán del módulo ponderado, ni de 1,03 veces dicho módulo cuando la vivienda tenga trastero, ni de 1,12 veces cuando tenga garaje, ni de 1,15 veces cuando incluya ambos tipos de anejos.

f) En el caso de viviendas de protección oficial en régimen especial, el precio de venta por metro cuadrado útil no excederá del 85 por 100 del módulo ponderado ni del 88 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 95 por 100, si tiene garaje; ni del 98 por 100, si incluye ambos tipos de anejos. Dicho precio no constituirá el límite al valor de tasación de las mismas a efectos de la concesión de préstamos hipotecarios a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, debiendo computarse adicional-

mente, a efectos de valor de tasación, el suelo, que en actuaciones de nueva construcción deberá ser aportado por el promotor público, en propiedad, o en derecho de superficie, por al menos, cincuenta años.

g) En caso de adquisición de vivienda usada para uso propio, el precio de adquisición no excederá por metro cuadrado útil del 86 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento del visado del contrato de compraventa; ni del 89 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 96 por 100, si tiene garaje; ni del 99 por 100, si incluye ambos tipos de anejos. Todo ello, sin perjuicio de las limitaciones establecidas para las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial.

3. La concesión a los adquirentes, en su caso, de la subsidiación a que se refiere el número 1 de este artículo, tendrá una vigencia de cinco años, pudiendo ser ampliada por periodos de igual duración, si el beneficiario acredita dentro del quinto año de cada periodo la persistencia de las condiciones que le hacen acreedor a dicha ayuda económica directa.

Se entenderá que se cumple tal circunstancia cuando la media de los ingresos familiares ponderados de los dos últimos años anteriores al del de revisión no excediera de tres veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los dos años citados.

4. Las viviendas por las que se hubieren percibido ayudas económicas directas no podrán ser objeto de cesión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años, desde la concesión de las ayudas, sin reintegrar a los concedentes la totalidad del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su percepción.

CAPITULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de nueva construcción

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 13. *Características de los préstamos cualificados.*—Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía por metro cuadrado útil será del 75 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Dicha cuantía podrá ser del 80 por 100 de dicho módulo, cuando se trate de promotores en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias: Que se trate de promotores sin ánimo de lucro, que promuevan viviendas destinadas a arrendamiento, que la promoción incluya la eliminación de las barreras arquitectónicas de forma que las viviendas resulten accesibles a las personas con minusvalía, sin exceder en ningún caso del 80 por 100 del valor real de tasación de la vivienda, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

b) El tipo de interés será fijado por el Ministro de Economía y Hacienda previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos para los préstamos otorgados por Entidades de crédito privadas. En los préstamos concedidos por Entidades oficiales de crédito, el tipo de interés será fijado por el Gobierno a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda.

c) El plazo de amortización será de quince años, más un periodo máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor.

d) Los términos amortizativos de capital e intereses pagaderos a la Entidad de crédito serán crecientes en un 3 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca y, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

Art. 14. *Préstamos al promotor.*—1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de hasta el 55 por 100 del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, pudiendo percibir hasta el límite máximo del préstamo concedido cuando existan contratos de compraventa, visados administrativamente.

Cuando se trate de personas que promuevan viviendas sin ánimo de lucro para asentar su residencia familiar, o en el caso de las actuaciones a que se refiere el artículo 8, el límite máximo a percibir estará en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención el 15 por 100 del préstamo hasta tanto se acredite el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

2. Los préstamos al promotor de viviendas de protección oficial en régimen general, no gozarán de subsidiación alguna, salvo en el caso de

promotores de viviendas para uso propio en el que se aplicará lo dispuesto en el artículo 16.

Art. 15. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*—1. El préstamo al adquirente o adjudicatario podrá concederse por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor, o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, una vez calificada definitivamente, interrumpe el periodo de carencia y el pago de intereses correspondiente a este periodo.

Mediante la escritura el comprador o adjudicatario adquirirá la vivienda con las responsabilidades derivadas de la hipoteca, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se notificará la escritura a la Entidad de crédito mediante primera copia de la misma, cuyo importe satisfará el promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado, además, en ella el adquirente, si presta su conformidad la Entidad de crédito expresa o tácitamente.

3. Los préstamos directos al adquirente cumplirán los siguientes requisitos específicos:

a) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.

b) Que el solicitante no tenga ingresos familiares ponderados que excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional.

c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

d) Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

Art. 16. *Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en aquellos casos en los que la Comunidad Autónoma haya reconocido el derecho a la subsidiación en virtud de su propia normativa.

La subsidiación de préstamos estará limitada por:

a) El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de este Real Decreto.

b) El volumen de recursos prestables convenido por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con las Entidades de crédito.

c) La asignación territorial de ayudas económicas directas convenida por el citado Ministerio con las Comunidades Autónomas, dentro de los cupos máximos anuales establecidos.

2. La subsidiación de préstamos, a que se refiere el número anterior, se concederá por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo al número de adjudicatarios, adquirentes o promotores para uso propio, que haya sido fijado como cupo, de conformidad con el artículo 39 del presente Real Decreto, en el respectivo convenio; serán objeto también del aludido convenio las ayudas económicas individualizadas que los beneficiarios de la subsidiación recibirán de la Comunidad Autónoma.

Dichas ayudas económicas otorgadas por la Comunidad Autónoma, según lo dispuesto en el párrafo anterior, serán equivalentes a un porcentaje del precio de la vivienda que figure en el contrato de venta o adjudicación, debidamente visado, o del costo real de las viviendas en los casos de los promotores para uso propio, y podrán efectuarse a través de las siguientes formas:

a) Subvención directa de la Comunidad Autónoma.

b) Ayuda a través de puesta a disposición de suelo por la Comunidad Autónoma.

c) Otras ayudas, tales como pago de proyectos, suministros de materiales, etcétera.

La Comunidad Autónoma certificará que el importe de la ayuda otorgada por ella, integrada por la suma de todas o alguna de las modalidades mencionadas en los párrafos a), b) y c) anteriores, equivale, como mínimo, al porcentaje a que se refiere el párrafo anterior.

A estos efectos, no podrá computarse como ayuda económica directa la no repercusión del coste de gestión y tramitación ordinaria del proceso administrativo de calificación de la vivienda de Protección Oficial.

3. Cuando proceda la subsidiación en los casos regulados en este artículo, el tipo de interés subsidiado, a que se refiere el artículo 12.1, será el 7,5 por 100 anual, y los términos amortizativos que correspondieran al tipo subsidiado serán crecientes al 3 por 100 anual, lo mismo que los del préstamo cualificado.

Art. 17. *Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio*

en Ceuta y Melilla.-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones personales a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas promovidas en régimen general de Protección Oficial en Ceuta y Melilla, en primera transmisión.

No tendrán derecho a la subvención personal, aun reuniendo los requisitos fijados en el presente Real Decreto, quienes sean propietarios de otra vivienda, lo hubieran sido dentro del plazo de los dos años, inmediatamente anteriores a la solicitud, o los que hayan sido beneficiarios de otra subvención anterior con el mismo objeto.

La subvención personal estará destinada a disminuir las aportaciones iniciales del adquirente o adjudicatario, y, cualquiera que sea la fecha de su solicitud, se concederá por cuantía máxima del 8 por 100 sobre el precio que figure en el contrato de venta o adjudicación debidamente visado. En el caso de los promotores para uso propio, la percepción de la subvención requerirá la previa justificación del costo real de las viviendas. La cuantía de la subvención no excederá del 8 por 100 de aquél.

Para la percepción de la subvención por parte del promotor, antes de la transmisión de la vivienda, en concepto de cantidades a cuenta del precio será necesario acreditar documentalmente:

- a) Contrato de compraventa o documento de adjudicación, visado por el órgano administrativo competente, en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial.
- b) Garantía, mediante aval suficiente o contrato de seguro, hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación de la devolución del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su concesión.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 18. *Préstamos al promotor*.-1. Los préstamos cualificados de Protección Oficial en régimen general y sus condiciones serán aplicables a este tipo singular de promociones públicas; si bien, su cuantía será, por metro cuadrado útil, del 75 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional. Sin embargo, en ningún caso, la cuantía del préstamo podrá sobrepasar el 80 por 100 del valor de tasación de la vivienda, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

Asimismo, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor. Los términos amortizativos serán crecientes al 1,5 por 100 anual.

2. Los promotores podrán disponer de hasta el 100 por 100 del total del préstamo concedido, en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, debiendo efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes, en plazos que no excedan de cuatro meses entre una y otra, salvo que medie justa causa, decayendo, en caso contrario, en su derecho.

3. Dentro del régimen especial, los préstamos para financiar actuaciones convenidas entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Comunidad Autónoma podrán ser subsidiados por el citado Ministerio, durante el período de carencia, en la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés convenido y los que corresponderían a los siguientes tipos de interés subsidiados:

El 5 por 100 de interés anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en compraventa.

El 4 por 100 de interés anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en arrendamiento, precario o comodato.

Si la cesión es de arrendamiento, precario o comodato, la subvención durante el período de amortización se efectuará en la forma establecida en el párrafo final del artículo 12.1, siendo el tipo de interés subsidiado el 4 por 100.

Agotado el período de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o de cesión en arrendamiento, precario o comodato, cesará la subsidiación.

Art. 19. *Préstamo al adquirente*.-Los préstamos al adquirente en el régimen especial de Protección Oficial se regirán por lo establecido en el artículo 15.2. de este Real Decreto.

Art. 20. *Subvenciones personales*.-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subvencionará a los adquirentes de las viviendas promovidas en régimen especial de Protección Oficial por cuantía del 9 por 100 del precio de venta que figure en el contrato de compraventa, debidamente visado, o menor, a efectos de que la suma de la subvención y el préstamo cualificado en el que se subrogará el adquirente no exceda del precio de venta.

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar al promotor público en la cuantía del 9 por 100 del precio de venta que habría correspondido a dichas viviendas.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá anticipar al promotor público la percepción de las subvenciones a que se refiere el número anterior de este artículo, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose, en caso de venta, la cuantía de la subvención del pago del precio de venta al adquirente.

Art. 21. *Subsidiación de préstamos a adquirentes*.-La subsidiación de préstamos cualificados al adquirente en el régimen especial de protección se regirá por lo establecido en los artículos 12.3 y 16 de este Real Decreto, a excepción de lo referente al tipo de interés subsidiado, que será del 5 por 100 anual, y al crecimiento anual de los términos amortizativos que corresponderían al tipo subsidiado, los cuales crecerán al 1,5 por 100 anual, lo mismo que los del préstamo cualificado.

CAPÍTULO III

Financiación de adquisición protegida de vivienda usada

Art. 22. *Vivienda usada*.-A los efectos del presente Real Decreto se entenderá como vivienda usada aquella que, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, haya sido utilizada ininterrumpidamente por plazo de tres años, después de la terminación de la construcción o su rehabilitación estructural o funcional por su propietario o titulares de derechos reales de uso o disfrute, y, en todo caso, la adquirida transcurridos diez años desde las citadas construcción o rehabilitación.

Art. 23. *Características de los préstamos cualificados*.-1. Los préstamos para la adquisición de viviendas usadas, destinadas a uso propio y residencia habitual y permanente del adquirente, tendrán las características de los apartados b), d) y e), del artículo 13, y, además, las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado podrá alcanzar el 80 por 100 del valor de tasación de la vivienda, sin exceder del 70 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha del contrato de compraventa.

b) El plazo de amortización será de quince años, sin período de carencia.

2. Para la obtención de los préstamos, a que se refiere el número anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de compraventa, debidamente visado, por el órgano competente.

b) Que cuando el vendedor hubiere recibido préstamo cualificado para la misma vivienda lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente.

c) Que entre la celebración del contrato de compraventa y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

d) Que los ingresos familiares ponderados del adquirente no excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional vigente en el momento de la solicitud del préstamo.

Art. 24. *Subsidiación de los préstamos para la adquisición de vivienda usada*.-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos cuando concurren los requisitos establecidos en los artículos 12 y 23, y la subsidiación haya sido reconocida, de conformidad con el artículo 16 de este Real Decreto.

2. La subsidiación se adecuará a lo establecido para viviendas de nueva construcción en régimen general de protección.

Art. 25. *Subvenciones personales a adquirentes de vivienda usada en Ceuta y Melilla*.-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar a los adquirentes en la forma y condiciones establecidas en el artículo 17 de este Real Decreto para adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen general de protección.

CAPÍTULO IV

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación del parque residencial existente

Art. 26. *Presupuestos protegibles en actuaciones de rehabilitación*.-1. A efectos de determinación de la cuantía de los préstamos y subvenciones, se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las mismas, determinado por el total precio del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de profesionales y los demás derechos y tasas satisfechas por razón de las actuaciones, debidamente acreditados, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio o vivienda, que se determinará, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 12.2. g).

El presupuesto protegible no podrá exceder, por metro cuadrado útil, del 80 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional, ni de una vez el citado módulo ponderado en los supuestos regulados en el artículo 8 de este Real Decreto.

2. A los mismos efectos, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que, en su caso, la superficie real exceda de esta cifra. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, cuando éstos participen en los costes de su ejecución, limitada dicha superficie a 90 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extiendan a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de éstos podrá computarse para la determinación del presupuesto protegible, hasta 90 metros cuadrados útiles, como máximo.

3. En actuaciones sobre equipamiento comunitario primario, el presupuesto protegible por metro cuadrado útil no podrá exceder, en ningún caso, del 50 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

4. Sólo podrán acogerse a los beneficios regulados por este Real Decreto, aquellas actuaciones cuyo presupuesto protegible exceda de 400.000 pesetas. Este límite podrá ser modificado por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 27. *Características de los préstamos cualificados.*—Los préstamos para las actuaciones de rehabilitación tendrán las características de los apartados b), d) y e) del artículo 13 de este Real Decreto, y además, las siguientes:

a) Cuantías:

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, sin exceder por metro cuadrado de superficie útil computable del 60 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de la calificación provisional, en los supuestos de los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 del presente Real Decreto, ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás supuestos.

Cuando la actuación incluya la adquisición del edificio o vivienda, el préstamo podrá alcanzar el 75 por 100 del módulo ponderado.

Cuando las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas incluyan obras complementarias, distintas de las de rehabilitación de los anejos a que se refiere el párrafo 2.º del número 2 del artículo anterior, la cuantía del préstamo de aquellas podrá incrementarse hasta un 15 por 100. Cuando los inmuebles estén situados en áreas de rehabilitación integrada o en conjunto histórico, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación. Los citados incrementos no podrán superar el coste real de las obras complementarias.

En actuaciones sobre equipamiento comunitario primario, la cuantía de los préstamos podrá alcanzar el 50 por 100 del presupuesto protegible de las actuaciones; si formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas o se incluyesen en áreas de rehabilitación integrada, las cuantías podrían alcanzar el 70 o el 80 por 100, respectivamente.

b) Plazos de amortización:

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, el plazo podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de cinco, más dos años de carencia.

En los restantes supuestos de dicho artículo, el plazo de amortización podrá reducirse por acuerdo de las partes, sin que pueda ser inferior a tres años, siendo uno de ellos, en cualquier caso, de carencia.

Cuando la actuación de rehabilitación implique la adquisición de edificio o vivienda, el plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia.

Cuando se trate de rehabilitaciones en régimen especial de protección que incluyan la adquisición del edificio o vivienda, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia.

Los períodos de carencia a que se refieren los párrafos anteriores finalizarán, en su caso, cuando se otorgue la escritura pública de compraventa o adjudicación, o en el momento del total desembolso del préstamo en el supuesto de promotores usuarios.

c) Los préstamos se garantizarán con hipoteca o, en su caso, con las garantías exigidas a los prestatarios por las Entidades de crédito.

Art. 28. *Préstamos al promotor.*—Los promotores podrán obtener préstamos cualificados de las Entidades de crédito cuando las actuaciones de rehabilitación reguladas en el presente Real Decreto hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de la totalidad del préstamo concedido en función del pago del precio de la adquisición del edificio o vivienda, en su caso, y del ritmo de las obras, mediante certificación de las realizadas.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en su derecho a la percepción de la parte de préstamo no dispuesto, y pudiendo producirse la resolución del préstamo y la amortización anticipada de lo percibido.

Art. 29. *Subrogación en préstamos para actuaciones de rehabilitación.*—Los adquirentes de viviendas rehabilitadas se subrogarán, en su caso, en la carga hipotecaria, o en el préstamo del promotor de la

rehabilitación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, siendo a su cargo, desde la fecha del mismo, la amortización del préstamo en las condiciones que correspondían al promotor. A tal efecto se notificará la escritura a la Entidad de crédito, mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

Art. 30. *Subvenciones a promotores de actuaciones de rehabilitación en régimen general.*—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación en la cuantía y con las condiciones siguientes:

a) Cuando el promotor sea usuario de la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 6 por 100 del presupuesto protegible. En actuaciones comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, del presente Real Decreto, se incrementará en tres puntos el porcentaje indicado.

En los supuestos de actuaciones de rehabilitación a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 antes citado, si los promotores usuarios, o el 80 por 100 de ellos en el caso de comunidades de propietarios, tienen ingresos familiares ponderados no superiores a cinco veces el salario mínimo interprofesional la cuantía única de la subvención será del 3 por 100 del presupuesto protegible.

b) Cuando las viviendas o inmuebles rehabilitados estén cedidos o se destinen a arrendamiento y el 70 por 100 de las viviendas se encuentren ocupadas:

Si al menos el 80 por 100 de los ocupantes tienen ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, la cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible. Cuando las actuaciones de rehabilitación se refieren a las incluidas en los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, se incrementará en tres puntos dicho porcentaje.

Si al menos el 80 por 100 de los ocupantes tienen ingresos familiares ponderados que no exceden de cinco veces el salario mínimo interprofesional y las actuaciones de rehabilitación se refieren a los apartados a) y b) del artículo 7.1, citados, el 10 por 100.

Art. 31. *Subvenciones a promotores y a usuarios de actuaciones de rehabilitación en régimen especial.*—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación promovidas en régimen especial de protección con las siguientes cuantías y condiciones:

a) Al adquirente, en caso de que la vivienda a rehabilitar se destine a su cesión en venta, el 9 por 100 del presupuesto protegible. Esta subvención podrá anticiparse al promotor público, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose la cuantía de la subvención del precio de venta al adquirente.

b) Al promotor público, el 15 por 100 cuando se destinen a arrendamiento.

En las actuaciones a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, el porcentaje establecido en el apartado b) anterior se incrementará en tres puntos.

c) En las actuaciones de régimen especial a que se refiere el artículo 8.º de este Real Decreto, la subvención al adquirente se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.

Art. 32. *Subvenciones para gestión y asesoramiento de rehabilitación.*—El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los Entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, oídas las Comunidades Autónomas, fijará cada año las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

Art. 33. *Subsidiación de préstamos.*—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subsidiar los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación obtenidos por:

- Promotores públicos en régimen especial.
- Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen especial.
- Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen general, cuando la actuación esté comprendida en las que contempla el artículo 8.º, y se cumplan los límites y requisitos establecidos en el artículo 16 de este Real Decreto.
- Promotores usuarios de las viviendas o edificios rehabilitados.
- Promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas cedidos en arrendamiento, cuando al menos el 40 por 100 de las viviendas del inmueble estén ocupadas por inquilinos con ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

A efectos de la subsidiación que tendrá lugar según lo establecido en el artículo 12.1 del presente Real Decreto, los tipos de interés subsidiados serán: En los supuestos a) y b) de este artículo los establecidos en el régimen de protección especial para nueva construcción, y en los supuestos c), d) y e), los establecidos para adquirentes de viviendas de protección oficial en régimen general.

En el supuesto a) de este artículo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará el préstamo obtenido por el promotor público

también durante el periodo de carencia, de forma que el tipo subsidiado resultante sea igual al que correspondería, según los casos, al supuesto contemplado en el artículo 18.3 de este Real Decreto.

CAPITULO V

Financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo para viviendas de protección oficial

Art. 34. *Financiación para la adquisición y urbanización del suelo.*-1. Los promotores públicos podrán obtener de las Entidades de crédito préstamos cualificados subsidiados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la adquisición y urbanización de terrenos con destino exclusivo a la promoción de viviendas de protección oficial acogidas a las disposiciones de este Real Decreto, y de conformidad con las condiciones establecidas en los siguientes artículos.

Art. 35. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos a que se refiere el artículo anterior tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo cualificado para adquisición de suelo urbanizado no podrá exceder del coste de dicho suelo ni, por metro cuadrado edificable, del 15 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la conformidad por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo. Las mismas limitaciones se aplicarán a la cuantía máxima del préstamo cualificado destinado a la compra e inmediata urbanización del suelo.

En el caso de préstamo cualificado para urbanización de terrenos, aquél no excederá del 5 por 100 del módulo ponderado ni del coste real de la obra.

b) El plazo de amortización no podrá ser superior a diez años.
c) El tipo de interés será el previsto en el apartado b) del artículo 13 de este Real Decreto.

Art. 36. *Subsidación de préstamos cualificados.*-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos a que se refieren los artículos anteriores, ateniéndose a lo dispuesto en el artículo 40 de este Real Decreto, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que, al menos, el 50 por 100 de la superficie útil edificable se destine a actuaciones protegibles en régimen especial;

Que, en caso de urbanización de suelo, se certifique previamente por el promotor la propiedad u opción de compra de aquél, o el derecho de superficie por al menos cincuenta años;

Que el promotor se comprometa a que la construcción de las viviendas se inicie dentro de un plazo máximo de dos años a partir de la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo cualificado, y a terminarla en un periodo máximo de tres años, contados a partir de la expiración del plazo anterior;

Que no se efectúe subrogación alguna de estos préstamos;
Que la subsidiación se aplique a préstamos concedidos en el marco de los convenios o concertos establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito y dentro de los límites cuantitativos autorizados.

2. El tipo subsidiado será del 5 por 100.

3. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones a que se refiere el número 1 de este artículo, salvo causa justificada, determinará tanto la interrupción de la subsidiación como el reembolso de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, bajo aquel concepto, incrementadas en los intereses legales desde su pago.

CAPITULO VI

Relaciones interadministrativas y con Entidades de crédito

Art. 37. *Recursos financieros.*-1. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministerios de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo, fijará anualmente las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

Volumen de recursos públicos estatales que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales vinculadas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda financiadas durante el año, sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal.

Volumen máximo de recursos a convenir con Entidades de crédito públicas y privadas en orden a la financiación cualificada de dichas actuaciones protegibles.

2. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá fijar anualmente la distribución de ambos tipos de recursos entre las diferentes modalidades de actuaciones protegibles, estableciendo, en su caso, los cupos máximos por cada una de ellas que puedan ser objeto de ayudas económicas directas estatales.

Art. 38. *Convenios con Entidades de crédito.*-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General para la

Vivienda y Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de financiación cualificada requerida para la realización de las actuaciones protegibles, y a efectos de subsidiar la totalidad o parte de éstas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en el presente Real Decreto.

Art. 39. *Convenios con Comunidades Autónomas.*-La distribución territorial de los cupos máximos a que se refiere el número dos del artículo 37, se efectuará mediante la suscripción, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán tanto los recursos financieros a aportar por cada una de las partes en relación con los diferentes tipos de actuaciones protegibles, como los sistemas de coordinación, seguimiento y revisión, al menos anual, del convenio suscrito.

Art. 40. *Programas de actuaciones protegibles en régimen especial.*-La inclusión de actuaciones protegibles en régimen especial en los convenios a que se refiere el artículo anterior requerirá que la Comunidad Autónoma haya presentado al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previamente a la firma de aquél, el programa correspondiente, que se referirá necesariamente, al menos, a los siguientes extremos:

Identificación del promotor público.

Naturaleza y descripción de la actuación proyectada.

Coste y anualidades previstas.

El programa de actuaciones en régimen especial deberá ser presentado antes del 30 de junio del año inmediato anterior a aquel en que se pretenda acometer las actuaciones, a efectos del análisis del mismo y de la posibilidad de su financiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, atendidos los programas presentados por otras Comunidades Autónomas y la cuantía del cupo máximo de ayudas directas correspondientes a este régimen de protección.

Art. 41. *Comisión de seguimiento.*-El seguimiento de las actuaciones en materia de vivienda se llevará a cabo mediante la Comisión creada por Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de fecha 21 de julio de 1988.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Los Entes públicos promotores en régimen especial deberán consignar expresamente en los contratos de compraventa los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas enajenadas de la siguiente forma:

Derecho de tanteo durante diez años, a contar desde la fecha del contrato de compraventa. Este derecho lo podrá ejercitar el promotor en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en el que se notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

A tal efecto, el vendedor se obliga a practicar dicha notificación fehaciente.

Derechos de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

Segunda.-1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.2, e) y g), de este Real Decreto, cuando se hubiera obtenido préstamo cualificado, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda en régimen general de protección oficial, para cada área geográfica homogénea, en primera transmisión, no excederá de 1,2 veces el módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de calificación provisional, ni, en el caso de vivienda usada, de una vez el módulo ponderado, para la transmisión que se financie con el préstamo cualificado.

Cuando la vivienda tenga garaje y, en su caso, trastero, vinculados, cedidos juntamente con aquélla, y el préstamo cualificado se hubiera extendido a los mismos, el precio de venta máximo de la vivienda podrá incrementarse de la forma siguiente:

Cuando la superficie útil de la vivienda sea igual o superior a 70 metros cuadrados, en un 3 por 100 si tiene trastero; en un 12 por 100 si tiene garaje; en un 15 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

Cuando la superficie útil de la vivienda sea inferior a 70 metros cuadrados, en un 3 por 100 si tiene trastero; en un 17 por 100 si tiene garaje; en un 20 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

2. Cuando las viviendas de protección oficial a que se refiere el número anterior no hubieran obtenido préstamo cualificado, el precio máximo de venta podrá incrementarse hasta un 10 por 100.

En cuanto a los garajes, trasteros u otros anejos vinculados, se estará a las limitaciones establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial.

3. La renta máxima inicial de las viviendas a que se refiere el artículo 12 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, se fija en el 7,5 por 100 del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

La misma renta máxima inicial será de aplicación para el arrendamiento de las viviendas calificadas como de protección oficial en régimen general, de conformidad con lo dispuesto en el presente Real Decreto.

La renta máxima inicial anual para el arrendamiento de viviendas calificadas como de protección oficial en régimen especial se fija en el 4,5 por 100 del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Además de las rentas iniciales o revisadas que correspondan, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario.

Tercera.-Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en la materia y a los efectos del sistema de financiación cualificada establecido en el presente Real Decreto, queda en suspenso la aplicación del porcentaje de viviendas de diferentes programas establecido en el artículo segundo de la Orden de 21 de febrero de 1981, que modificó las Ordenanzas Provisionales de las Viviendas de Protección Oficial.

Cuarta.-Los coeficientes ponderadores N y A a que se refiere el artículo 6.3 del presente Real Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos familiares ponderados, serán los siguientes:

Coficiente ponderador N:

Familias de 1 ó 2 miembros: 1,10 (*).

Familias de 3 ó 4 miembros: 1,00.

Familias de 5 ó 6 miembros: 0,90.

Familias de más de 6 miembros: 0,80.

Cuando uno o más miembros de la familia sean personas con minusvalía, en las condiciones establecidas en el artículo 29.4 de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en relación con el Real Decreto 566/1987, de 10 de abril, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

Coficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a uno solo perceptor: 1,00.

Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.

Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

Quinta.-Criterios de coherencia en actuaciones protegibles de rehabilitación.

La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanquidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

b) No se protegerá la realización de obras privativas de la vivienda cuando, como resultado de las mismas, esta no alcance los 24 metros cuadrados de superficie útil o, en su caso, la que fije la Comunidad Autónoma.

c) La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas o generales de los edificios sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación o por mandato de la autoridad competente en cada caso.

Sexta.-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo continuará satisfaciendo con cargo a sus presupuestos a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial correspondientes a promociones financiadas con recursos propios de los promotores públicos, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, la subvención personal especial por importe del 6 por 100 del precio de venta de las viviendas.

Séptima.-1. Anualmente, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, por Orden y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará el módulo aplicable y su ponderación.

Para la actualización del módulo aplicable se tendrá en cuenta la evolución de los principales indicadores económicos durante el año anterior, y especialmente los que se refieren a la evolución de los costes del subsector vivienda.

La ponderación del módulo aplicable se fundamentará en la estimación de la evolución previsible de los indicadores económicos de carácter general y especialmente de los que se refieran a la evolución de los precios prevista por el Gobierno.

2. Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por Orden de 13 de diciembre de 1984.

Estas áreas geográficas homogéneas podrán ser modificadas mediante orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda.

Las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias en la materia y en función del nivel y evolución de los factores que intervienen en el precio de la vivienda podrán modificar la inserción en las distintas áreas geográficas de aquellos municipios cuyas características así lo aconsejen.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta, en todo caso, los siguientes factores: Coste de mano de obra y de materiales y precio del suelo edificable dentro de los límites de repercusión del mismo en el precio de las viviendas de protección oficial establecidos por la normativa estatal o, en su caso, la de la Comunidad Autónoma. Podrán ser considerados, asimismo, otros factores, tales como localización en un área de influencia de una gran población, la insularidad y el encarecimiento de los suministros de materiales por las especiales dificultades de acceso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán aplicables a la financiación por la Administración del Estado de las actuaciones protegibles cuya solicitud de calificación provisional de viviendas de protección oficial o de rehabilitación, y de visado de los contratos de adquisición de vivienda usada, sea formulada con posterioridad a 31 de diciembre de 1988.

2. Después de 31 de diciembre de 1988 no podrán formularse eficazmente solicitudes de financiación acogidas a la normativa anterior.

Segunda.-1. Los préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial o para la rehabilitación en cualquier régimen, cuando, habiéndose otorgado las correspondientes calificaciones de conformidad con los Reales Decretos 2329/1983, de 28 de julio, 3280/1983, de 14 de diciembre, y 1494/1987, de 4 de diciembre, hubieren sido formalizados antes de 1 de enero de 1989 con cargo a los convenios anuales de financiación entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, continuarán rigiéndose por dicha normativa, que regirá, asimismo, para la subsidiación de intereses de los mismos, en su caso.

2. Cuando dichos préstamos hubieren sido concedidos con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y no hayan sido formalizados, se regirán por la normativa aplicable anterior al presente Real Decreto.

3. Los préstamos a que se refiere el número anterior que no hubieren sido solicitados o que no hubieren obtenido ratificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo antes del 1 de enero de 1989, se regirán por el presente Real Decreto.

4. La subrogación del adquirente en el préstamo formalizado, cualquiera que fuere la fecha de formalización, implicará que el préstamo al adquirente se regirá por el régimen aplicable al préstamo del promotor según los apartados anteriores.

Tercera.-1. Las subvenciones personales a adquirentes de viviendas de protección oficial calificadas con arreglo al Plan 1984-1987, concedidas antes de 1 de enero de 1988, se satisfarán con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en la cuantía reconocida.

2. Las subvenciones a que se refiere el número anterior pendientes de concesión el 31 de diciembre de 1987, se tramitarán y concederán de conformidad con la normativa anterior, y sus cuantías serán las vigentes para dicho año, satisfaciéndose igualmente con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, si hubieran sido solicitadas antes de 1 de enero de 1988.

3. Las subvenciones personales a que se refieren los números anteriores solicitadas durante 1988 y hasta la fecha de publicación de la presente norma, se regirán por el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre; las solicitadas con posterioridad a aquella fecha se regirán por el presente Real Decreto. En ambos supuestos, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo satisfará las correspondientes a viviendas promovidas al amparo del Plan 1984-1987.

Cuarta.-Las subvenciones personales a la rehabilitación con expedientes que hubieren obtenido la correspondiente calificación o certificado de rehabilitación, con arreglo al Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, se regirán por las siguientes normas:

1. Las concedidas antes de 1 de enero de 1988 se regirán por la citada normativa y se satisfarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías concedidas.

2. Las solicitadas antes del 1 de enero de 1988, pendientes de concesión en dicha fecha, se satisfarán, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las cuantías para 1987.

3. Las solicitadas desde el 1 de enero de 1988 se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

No obstante, cuando las solicitudes se refieran a expedientes de rehabilitación en los que se hubieren otorgado las correspondientes calificaciones o certificados al amparo del citado Real Decreto 2329/1983, en el supuesto de que no se soliciten préstamos para las actuaciones de rehabilitación, la subvención se regirá por dicha norma.

(*) Se aplicará una ponderación de 1,00 cuando todos los componentes de la unidad familiar se encuentren en edades no superiores a veinticinco años o de sesenta y cinco años en adelante.

tiva, satisfaciéndose, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las cuantías establecidas para 1987.

4. Las subvenciones personales a la rehabilitación solicitadas antes de 1 de enero de 1989 al amparo del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, se satisfarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías vigentes para 1988.

Quinta.—Las condiciones de financiación de las actuaciones protegibles en régimen especial de promoción, así como los precios máximos de concesión de las mismas establecidos en el presente Real Decreto, podrán ser aplicados a actuaciones protegibles en dicho régimen cuando la solicitud de financiación cualificada se haya formulado en 1988.

A tales efectos, cuando exista compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta u opción de compra, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio, se requerirá el consentimiento del adquirente o adjudicatario, además del de la Entidad de crédito en todo caso.

Sexta.—La distribución de los municipios entre las distintas áreas geográficas homogéneas a que se refiere el presente Real Decreto estará en vigor en tanto no se realicen modificaciones en dicha distribución por las Comunidades Autónomas competentes.

Séptima.—El plazo de presentación de los programas de actuaciones en régimen especial a que se refiere el artículo 40 de este Real Decreto se entenderá referido a 30 de junio del presente año para los programas correspondientes a 1989.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto queda derogado el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en aquél, sin perjuicio de que pueda seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Mediante Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda, podrá modificarse total o parcialmente el sistema de determinación de los ingresos familiares ponderados. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo publicará las tablas actualizadas de coeficientes ponderadores.

Igualmente, por Orden conjunta de los citados Ministros, se regulará la determinación del salario mínimo interprofesional para españoles con la condición jurídica de emigrantes en el extranjero, así como la de los ingresos familiares brutos de quienes los obtengan por actividades empresariales, profesionales y artísticas.

Segunda.—Por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda, podrán establecerse o modificarse los porcentajes del precio de venta o del coste real determinantes de las subvenciones personales en la adquisición o en actuaciones de rehabilitación, respectivamente.

Tercera.—En función de la evolución de los tipos de interés anual de los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, y si la coyuntura económica lo aconsejara, podrán modificarse los límites a que se refiere el artículo 12.2.d) por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda.

Cuarta.—Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrán modificarse los porcentajes del módulo ponderado y las cuantías y condiciones de amortización de los préstamos cualificados para las actuaciones protegibles a que se refiere este Real Decreto.

Quinta.—Por los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda, podrán dictarse, en el marco de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Real Decreto.

Sexta.—El presente Real Decreto surtirá efectos desde el día 1 de enero de 1989.

Dado en Madrid a 3 de marzo de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
JAVIER LUIS SAENZ DE COSCULLUELA

5276 *ORDEN de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados.*

La Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, incluye en su ámbito de aplicación a «los aceites usados, minerales o sintéticos, incluidas las mezclas agua-aceite y las emulsiones». Esta regulación básica se ha completado con el Reglamento para su ejecución, aprobado por Real Decreto 833/1988, de 20 de julio.

La existencia de dos Directivas comunitarias, la 75/439/CEE, de 16 de junio de 1975, modificada por la Directiva 87/101/CEE, de 22 de

diciembre de 1986, y las especialidades que caracterizan tanto la producción como la gestión de este tipo de residuo exigen la elaboración de una norma que regule las citadas actividades, dentro del marco legal y reglamentario establecido.

La presente Orden se dicta en uso de las atribuciones que confiere la disposición final del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

En su virtud, dispongo:

Primero.—1. La presente Orden tiene por objeto la regulación de las situaciones específicas exigidas por las actividades de producción y gestión de los aceites usados.

2. Tendrán la consideración de residuo tóxico y peligroso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.º de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, los aceites usados cuyo poseedor destine al abandono, siéndoles de aplicación lo dispuesto en la citada Ley y en el Reglamento para su ejecución.

Segundo.—A efectos de la presente Orden, se entiende por:

Acete usado: Todos los aceites industriales con base mineral o sintética lubricantes que se hayan vuelto inadecuados para el uso que se les hubiere asignado inicialmente y, en particular, los aceites usados de los motores de combustión y de los sistemas de transmisión, así como los aceites minerales lubricantes, aceites para turbinas y sistemas hidráulicos.

Gestión: Conjunto de actividades encaminadas a dar a los aceites usados el destino final que garantice la protección de la salud humana, la conservación del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales. Comprende las operaciones de recogida, almacenamiento, tratamiento, recuperación, regeneración y combustión.

Recogida: Conjunto de operaciones que permitan traspasar los aceites usados de los productores a los gestores o de éstos entre sí.

Almacenamiento: Depósito temporal de aceites usados que no suponga ninguna forma de eliminación o aprovechamiento de los mismos.

Pretratamiento: Operación que mediante la modificación de las características físicas o químicas del aceite usado persigue una mayor facilidad para su tratamiento, recuperación, regeneración o combustión.

Tratamiento: Operaciones cuya finalidad sea reducir o anular la toxicidad y demás características peligrosas para la salud humana, recursos naturales y medio ambiente, permitiendo que se vuelvan a utilizar los aceites usados.

Recuperación: Proceso industrial cuyo objeto es el aprovechamiento de los recursos contenidos en los aceites usados, ya sea en forma de materias primas o de energía.

Regeneración: Tratamiento a que es sometido el aceite usado a efectos de devolverle las cualidades originales que permitan su reutilización.

Combustión: La utilización de los aceites usados como combustible, con una recuperación adecuada del calor producido.

Productor: Persona física o jurídica que como titular de industria o actividad genera o importa aceite usado.

También se considera productor a la persona física que por sí o por mandato de otra persona física o jurídica genera aceite usado.

Gestor: Persona física o jurídica autorizada para realizar cualquiera de las actividades de gestión de los aceites usados, sea o no productor de los mismos. Particularmente se considera actividad de gestión, en relación con los aceites usados, la que realizan los talleres, estaciones de engrase y garajes.

Tercero.—1. Toda persona física o jurídica que posea aceite usado está obligada a destinar el mismo a una gestión correcta, evitando trasladar la contaminación a los diferentes medios receptores.

2. Queda prohibido:

a) Todo vertido de aceite usado en aguas superficiales, interiores, en aguas subterráneas, en cualquier zona del mar territorial y en los sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas residuales.

b) Todo depósito o vertido de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo, así como todo vertido incontrolado de residuos derivados del tratamiento del aceite usado.

c) Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.

Cuarto.—1. La persona física o jurídica que como titular de industria o actividad genere aceites usados deberá cumplir las prohibiciones recogidas en el apartado tercero, de esta Orden, por sí o mediante la entrega del citado aceite a un gestor autorizado.

2. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el punto anterior, el productor deberá:

a) Almacenar los aceites usados que provengan de sus instalaciones en condiciones satisfactorias, evitando las mezclas con el agua o con otros residuos no oleaginosos.

b) Disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y gestión, y que sean accesibles a los vehículos encargados de efectuar la citada recogida.

En la página 36549, artículo 25, línea tercera, donde dice: «... en el préstamo de promotor ...», debe decir: «... en el préstamo del promotor ...».

En la página 36549, artículo 27, a), donde dice: «El adquirente ...», debe decir: «Al adquirente ...».

En la página 36549, artículo 28, párrafo segundo, línea primera, donde dice: «... de acuerdo con las ...», debe decir: «... de acuerdo con las ...».

En la página 36550, disposición adicional primera, párrafo tercero, donde dice: «... dicha modificación fehaciente ...», debe decir: «... dicha notificación fehaciente ...».

En la página 36550, disposición adicional quinta, línea primera, donde dice: «Los coeficientes ponderados ...», debe decir: «Los coeficientes ponderadores ...».

En la página 36550, disposición adicional sexta, párrafo segundo, línea cuarta, donde dice: «... de acuerdo con los siguientes criterios ...», debe decir: «... de acuerdo con los siguientes criterios ...».

En la página 36550, disposición adicional sexta, punto c), línea quinta, donde dice: «... simultánea de otras, de rehabilitación ...», debe decir: «... simultánea de otras obras de rehabilitación ...».

En la página 36551, disposición adicional novena, apartado uno, línea segunda, donde dice: «... distribución de los recursos, propios y convenidos ...», debe decir: «... distribución de los recursos, propios y convenidos ...».

En la página 36551, disposición transitoria tercera, apartado uno, línea segunda, donde dice: «... viviendas de protección oficial calificadas ...», debe decir: «viviendas de protección oficial calificadas ...».

2612 *ORDEN de 15 de enero de 1988 por la que se determina para 1988 el módulo y su ponderación para las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, y para las restantes actuaciones protegibles contempladas en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.*

El Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, contempla, en su disposición adicional octava, el establecimiento de Convenios por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con las Entidades financieras públicas y privadas con objeto de subsidiar, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, los préstamos que dichas Entidades concedan para la financiación de las actuaciones protegibles a que se refiere el citado Real Decreto. La cuantía máxima de los recursos a convenir será fijada anualmente por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo.

Asimismo, la disposición adicional novena de dicho Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para fijar la distribución de los recursos, propios y convenidos con Entidades financieras, aplicables a las distintas actuaciones protegibles a que el mismo se refiere, así como para establecer cupos máximos de viviendas, a efectos de la concesión de ayudas económicas directas, cuya distribución por Comunidades Autónomas se efectuará previa consulta con las mismas.

Las actuaciones protegibles a financiar en 1988, con las limitaciones respecto a la subsidiación que se especifican en el articulado de la presente Orden, suponen una necesidad de financiación proveniente de Entidades financieras públicas y privadas por valor de 408.000 millones de pesetas para actuaciones protegibles de nueva construcción y de rehabilitación protegida, cifra máxima que fue fijada por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en su reunión del día 14 de enero de 1988.

Por otra parte, la disposición adicional décima del citado Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para que, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determine el módulo aplicable y su ponderación, en función del plazo medio de ejecución de las obras y de la evolución económica previsible.

En su virtud, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en la reunión antes mencionada, he tenido a bien disponer:

Artículo 1.º 1. La subsidiación de préstamos cualificados a que se refiere el artículo 16 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, se extenderá como máximo a 40.000 adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas de protección oficial de nueva construcción, en régimen general, siempre que los correspondientes préstamos a los promotores hayan sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, durante 1988.

2. Las ayudas económicas directas a los promotores y usuarios de actuaciones protegibles en régimen especial, tanto en nueva

construcción, como en las de rehabilitación a que se refieren los artículos 8.º y 9.º del antes citado Real Decreto, se extenderán a un máximo de 15.000 viviendas, siempre que los correspondientes préstamos a los promotores hayan sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, durante 1988.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las ayudas económicas directas a actuaciones protegibles de rehabilitación se extenderán a actuaciones que afecten a un máximo de 35.000 viviendas.

4. La subsidiación de los préstamos a que se refiere el artículo 30 del citado Real Decreto se extenderá a las actuaciones de urbanización de suelo necesarias para un máximo de 5.000 viviendas de protección oficial en régimen especial.

Art. 2.º Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por la Orden de 13 de diciembre de 1984.

Art. 3.º 1. Los módulos por metro cuadrado de superficie útil, aplicables a las viviendas promovidas al amparo del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, según las distintas áreas geográficas homogéneas, serán las siguientes:

	Pesetas
Area geográfica O ₁	63.017
Area geográfica O ₂	59.587
Area geográfica O ₃	56.679
Area geográfica A ₁	57.578
Area geográfica A ₂	54.768
Area geográfica B ₁	53.478
Area geográfica B ₂	50.869

2. Estos módulos serán de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, a las que no fuera de aplicación el módulo ponderado a que se refiere la disposición adicional décima del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

Art. 4.º 1. La ponderación del módulo prevista en la disposición adicional décima del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, será de 4,3 por 100.

2. Esta ponderación, efectuada sobre los módulos establecidos en el artículo anterior, será de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, así como a las restantes actuaciones protegibles en materia de vivienda, en régimen general y especial, a que se refiere el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, cuyas solicitudes de calificación provisional se formulen con posterioridad al 31 de diciembre de 1987.

3. Las cantidades resultantes servirán de base para la determinación de las cuantías máximas de los préstamos que concedan las Entidades financieras dentro de las garantías habituales, así como para la fijación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas a que se refiere el apartado anterior.

Art. 5.º Para aquellas viviendas que, por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, soliciten la calificación provisional con obras terminadas o en construcción, la ponderación del módulo prevista en el artículo anterior será la que resulte de aplicar a dicha ponderación los siguientes porcentajes:

- a) Obras empezadas y sin enrasar cimientos: 80 por 100.
- b) Obras con cimientos enrasados y sin cubrir aguas: 70 por 100.
- c) Obras con cubiertas de aguas y sin terminar: 40 por 100.
- d) Obras terminadas: Sin ponderación.

En todo caso, a efectos de determinación de la cuantía máxima de los préstamos que concedan las Entidades financieras a dichas promociones, se aplicarán las limitaciones porcentuales del apartado 2 del artículo único del Real Decreto 1083/1980, de 18 de abril, en función del estado de las obras en el momento de la calificación provisional.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—La presente disposición entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien sus efectos se aplicarán a partir del 1 de enero de 1988.

Segunda.—Se autoriza al Director general para la Vivienda y Arquitectura para que dicte las instrucciones oportunas de desarrollo de la presente Orden, sin perjuicio de las que puedan dictar las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 15 de enero de 1988.

SAENZ COSCULLUELA

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general para la Vivienda y Arquitectura.

Segundo.-La designación de los Magistrados de las mencionadas Audiencias a los que haya de atribuirse la condición de Juez de Vigilancia Penitenciaria se efectuará por el Consejo General del Poder Judicial con apreciación libre y discrecional de las circunstancias concurrentes, ratificándose por el presente acuerdo los nombramientos actualmente en vigor.

Tercero.-Los órganos jurisdiccionales a los que se reducen sus competencias territoriales harán entrega del archivo y asuntos pendientes correspondientes a los que las asumen, lo que se hará constar en acta.

Cuarto.-El presente acuerdo entrará en vigor el 1 de junio de 1989.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados los acuerdos del Consejo General del Poder Judicial de 26 de octubre de 1983 y 5 de febrero de 1986, en cuanto se opongan al presente.

Madrid, 22 de febrero de 1989.-El Presidente del Consejo General del Poder Judicial, Antonio Hernández Gil.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

5407

ORDEN de 4 de marzo de 1989 por la que se determina para 1989 el módulo y su ponderación para las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y para las actuaciones protegibles contempladas en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

El Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, contempla, en su artículo 38, el establecimiento de Convenios por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con las Entidades de crédito públicas y privadas con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles y a efectos de subsidiar, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, la totalidad o parte de los préstamos cualificados que dichas Entidades concedan.

La cuantía máxima de los recursos a convenir será fijada anualmente por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo.

Asimismo, el artículo 37.2 de dicho Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para fijar la distribución de los recursos, propios y convenidos con Entidades de crédito, aplicables a las distintas actuaciones protegibles a que el mismo se refiere, así como para establecer cupos máximos de viviendas, a efectos de la concesión de ayudas económicas directas estatales.

Las actuaciones protegibles a financiar en 1989 suponen una necesidad de recursos provenientes de Entidades de crédito públicas y privadas por valor de 340.000 millones de pesetas, cifra máxima que fue fijada por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos en su reunión del día 23 de febrero de 1989.

Por otra parte, la disposición adicional séptima del citado Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para que, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determine el módulo aplicable y su ponderación.

A efectos de dicha determinación, se incrementa el módulo medio a nivel nacional, calculado en función del número de viviendas de protección oficial con calificación provisional en las distintas áreas geográficas -según los últimos datos conocidos-, y se distribuye el citado incremento entre los módulos aplicables a las áreas geográficas homogéneas actualmente vigentes.

En su virtud, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos en la reunión antes mencionada, he tenido a bien disponer:

Artículo 1.º 1. La subsidiación de préstamos cualificados a que se refieren los artículos 16 y 24 del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, se extenderá como máximo a 18.000 adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas de protección oficial de nueva construcción, en régimen general, y a 15.000 adquirentes de viviendas usadas que cumplan los requisitos establecidos a estos efectos en el citado Real Decreto.

Los préstamos correspondientes a los promotores y, en su caso, los directamente concedidos a adquirentes de viviendas usadas deberán

haber sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, durante 1989.

2. Las ayudas económicas directas a los promotores y usuarios de actuaciones protegibles en régimen especial de nueva construcción se extenderán a un máximo de 14.000 viviendas, siempre que los correspondientes préstamos a los promotores hayan sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, durante 1989.

3. Las ayudas económicas directas a actuaciones protegibles de rehabilitación se extenderán a un máximo de 7.000 viviendas o edificios.

No obstante, las actuaciones contempladas en el artículo 8 del citado Real Decreto se considerarán como de nueva construcción, incluyéndose en el cupo correspondiente al régimen de protección al que se acojan mediante la correspondiente calificación.

4. La subsidiación de los préstamos a que se refiere el artículo 34 del citado Real Decreto se extenderá a las actuaciones en materia de suelo necesarias para un máximo de 5.000 viviendas de protección oficial, de conformidad con las condiciones establecidas en los artículos 35 y 36 de aquella disposición.

5. Sin perjuicio del mantenimiento del límite de gasto público estatal representado por los cupos de ayudas económicas directas a que se refieren los números anteriores, las cuantías de los mismos, en número de actuaciones, podrán modificarse por Orden ministerial en el segundo semestre del año, si la evolución del subsector vivienda aconsejara una redistribución de las ayudas públicas directas estatales.

Art. 2.º Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por la Orden de 13 de diciembre de 1984, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional 7.2 del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

Art. 3.º 1. Se incrementa el módulo medio nacional en un 3 por 100, quedando establecido para 1989 en 58.080 pesetas por metro cuadrado útil.

2. Los módulos por metro cuadrado de superficie útil, aplicables a las viviendas promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, según las distintas áreas geográficas homogéneas, serán las siguientes:

	Pesetas
Area geográfica 01	65.664
Area geográfica 02	61.613
Area geográfica 03	57.813
Area geográfica A1	59.536
Area geográfica A2	55.863
Area geográfica B1	55.296
Area geográfica B2	51.886

3. Estos módulos serán de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, a las que no fuera de aplicación el módulo ponderado a que se refiere la disposición adicional séptima del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

Art. 4.º 1. La ponderación del módulo prevista en la disposición adicional séptima del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, será de 4,3 por 100.

2. Esta ponderación efectuada sobre los módulos establecidos en el artículo anterior será de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, así como a las actuaciones protegibles en materia de vivienda a que se refiere el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, cuyas solicitudes de calificación provisional (cuando se trate de vivienda de nueva construcción), o de visado (en caso de vivienda usada), o cuya certificación de la Comunidad Autónoma (en actuaciones sobre suelo) tengan lugar con posterioridad al 31 de diciembre de 1988.

3. Las cantidades resultantes servirán de base para la determinación de las cuantías máximas de los préstamos que concedan las Entidades financieras dentro de las garantías habituales, así como para la fijación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas a que se refiere el apartado anterior.

Art. 5.º Para aquellas viviendas que, por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, soliciten la calificación provisional con obras terminadas o en construcción, la ponderación del módulo prevista en el artículo anterior será la que resulte de aplicar a dicha ponderación los siguientes porcentajes:

- a) Obras empezadas y sin enrasar cimientos: 80 por 100.
- b) Obras con cimientos enrasados y sin cubrir aguas: 70 por 100.
- c) Obras con cubiertas de aguas y sin terminar: 40 por 100.
- d) Obras terminadas: Sin ponderación.

En todo caso, a efectos de determinación de la cuantía máxima de los préstamos que concedan las Entidades financieras a dichas promociones, se aplicarán las limitaciones porcentuales del apartado 2 del artículo único del Real Decreto 1083/1980, de 18 de abril, en función del estado de las obras en el momento de la calificación provisional.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—La presente disposición entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien sus efectos se aplicarán a partir del 1 de enero de 1989.

Segunda.—Se autoriza al Director general para la Vivienda y Arquitectura para que dicte las instrucciones oportunas de desarrollo de la presente Orden.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 4 de marzo de 1989.

SAENZ COSCULLUELA

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general para la Vivienda y Arquitectura.

5408 *ORDEN de 4 de marzo de 1989 sobre desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, establecidas en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.*

El Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, establece las medidas de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda a partir de 1 de enero de 1989.

La aplicación del citado Real Decreto exige desarrollar los aspectos procedimentales de los diversos expedientes a que dará lugar.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en la disposición final quinta del citado Real Decreto, he dispuesto:

Artículo 1.º Calificaciones, visados y certificaciones.—1. Las calificaciones, los visados de los contratos de adquisición de vivienda usada y las certificaciones de inclusión en los programas de régimen especial de las actuaciones protegibles en materia de suelo por los órganos competentes en la materia, posibilitarán el acceso a los préstamos cualificados previstos en el citado Real Decreto, de conformidad con los condicionamientos en él establecidos, dentro de los límites máximos de recursos anuales y de los fijados en su distribución, y en su caso, a las ayudas estatales directas, dentro de los cupos de viviendas que puedan ser objeto de aquellas.

2. En las calificaciones, además de lo legalmente establecido, constarán los siguientes extremos:

- Consignación de la norma que determina el régimen de financiación de las actuaciones objeto de la calificación.
- Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su respectiva superficie.
- Régimen general o especial al que está acogida la promoción.
- Régimen de cesión u uso de las viviendas.
- Determinación del carácter de la promoción en relación con el ánimo de lucro y, en su caso, con la eliminación de barreras arquitectónicas o, en actuaciones de rehabilitación, si afectan a monumentos o a inmuebles comprendidos en conjunto histórico.
- Módulo ponderado aplicable.
- Expresión de que los préstamos cualificados y ayudas económicas directas estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones, a las limitaciones establecidas en el Real Decreto.

En las calificaciones de rehabilitación se hará constar además:

- En el supuesto de viviendas rehabilitadas al amparo de los artículos 8.º y 9.º del Real Decreto, su condición de viviendas de protección oficial, y la aplicación de la normativa del Real Decreto-ley 31/1978 y disposiciones complementarias.
- El tipo y cuantía de las ayudas económicas directas que puedan solicitarse.

3. En las actuaciones sobre vivienda usada, el visado de los correspondientes contratos constatará el cumplimiento de los requisitos exigidos, y hará expresa referencia, además de a los apartados a), b), c), g), h) y j) anteriores, a la antigüedad de la vivienda.

4. Los certificados sobre actuaciones protegibles en materia de suelo harán expresa referencia a:

Su inclusión en el Programa de Régimen Especial y Al cumplimiento de las condiciones y compromisos previstos en el artículo 36.1 del Real Decreto.

Art. 2.º Precios de venta.—El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12. 2, e) y f), y en la disposición adicional segunda del Real Decreto.

Dicho precio permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese periodo podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción

en que se revise el módulo ponderado vigente aplicable desde el momento de finalizar el periodo de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, se determinará en función de los coeficientes establecidos en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en el artículo 11 para promociones en régimen general y en el artículo 51 para promociones en régimen especial.

Art. 3.º Préstamos cualificados para actuaciones protegibles.—1. En el marco de los Convenios con las Entidades de crédito los promotores y adquirentes o adjudicatarios en caso de préstamo directo, podrán solicitarlos ante las Entidades de crédito públicas o privadas. La solicitud deberá ir acompañada de aquéllos de los siguientes documentos que en cada caso procedan:

- Copia de la calificación.
- Contrato visado por el órgano competente.
- Certificado de la Comunidad Autónoma de la inclusión en el Programa de Régimen Especial de la actuación en materia de suelo.
- Resolución de la Comunidad Autónoma de concesión de la subsidiación solicitada.

2. Las Entidades de crédito deberán notificar simultáneamente al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y a la Comunidad Autónoma en que se promuevan las actuaciones, la concesión de los préstamos y sus subrogaciones, en los plazos y formas establecidas en los Convenios, distinguiéndolos según gocen o no de subsidiación.

3. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo comunicará a la Entidad de crédito concedente, a la Comunidad Autónoma y al prestatario, la conformidad a la concesión, o su denegación por incumplimiento de los términos del Convenio o de las especificaciones de la calificación, visado del contrato de vivienda usada, o certificación, o por estar en trámite la revisión o impugnación de aquéllos.

Transcurridos quince días desde que se reciba en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la comunicación a que se refiere el número 2 de este artículo, se entenderá conformada la concesión si dicho Ministerio no se ha pronunciado expresamente en contrario y la concesión se ajuste a la normativa aplicable.

4. Las Entidades de crédito deberán notificar al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en la forma y plazos que se establezcan en los correspondientes Convenios, la fecha de formalización de los préstamos así como la cuantía y fecha de las disposiciones de éstos hasta su total desembolso.

La fecha de formalización determinará el comienzo del periodo de carencia, en su caso.

Las Entidades de crédito y los prestatarios deberán remitir al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a su requerimiento, copia de las escrituras de formalización o cualquier otra documentación que pudiera solicitar sobre determinados préstamos, en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha del requerimiento.

5. La denegación de la calificación definitiva o descalificación de las viviendas por el órgano competente, se comunicará al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y a la Entidad de crédito correspondiente, a los efectos del reintegro de beneficios otorgados, incrementados en el interés legal, y posible modificación del contrato de préstamo.

La venta de viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto 224/1989, a adquirentes con ingresos que excedan de cinco veces el SMI, dará lugar a la resolución del préstamo cualificado con devolución de lo dispuesto y los intereses correspondientes, de conformidad con el artículo 4.º, números 6 y 7 del citado Real Decreto. El visado del contrato de adquisición, en el que se consignará la falta de derecho a la financiación cualificada del adquirente, se notificará en la forma prevista en el párrafo anterior.

La revocación o anulación de los visados o certificaciones surtirá los efectos citados en los párrafos anteriores.

En dichos supuestos los préstamos no se computarán en el Convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Entidad de crédito, con cargo al que aquél hubiere sido concedido.

6. El procedimiento establecido para la concesión y aprobación de los préstamos, será de aplicación en caso de modificación de la cuantía de los mismos. La Entidad de crédito comunicará al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo todas las incidencias, tales como la finalización del periodo de carencia, cancelaciones, amortizaciones anticipadas, etc., en la forma y plazo previstos en los Convenios.

7. Las comunicaciones que de conformidad con los Convenios deben formular las Entidades de crédito serán independientes para cada uno de los anteriores planes de vivienda y rehabilitación y para las correspondientes a las actuaciones financiadas de conformidad con los Reales Decretos 1494/1987, de 4 de diciembre, y 224/1989.

En las actuaciones acogidas a dichas normas se comunicarán separadamente las formalizaciones de préstamos con y sin subsidiación reconocida.

Asimismo, se distinguirán los intereses correspondientes a los periodos de carencia y de amortización en actuaciones de promotores públicos, indicando si se trata de expedientes de nueva construcción,

4099

ORDEN de 15 de febrero de 1990 por la que se fija el tipo de interés de los préstamos cualificados otorgados por Entidades de crédito privadas, al amparo de los Convenios previstos en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

El Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, contempla, entre otras formas de financiación de tales actuaciones, los préstamos cualificados y, en su caso, el subsidio de sus tipos de interés.

En el artículo 38, el citado Real Decreto autoriza al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, a establecer Convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas con objeto de garantizar el volumen de financiación cualificada requerida para la realización de las actuaciones protegibles.

Asimismo, el artículo 13 del mencionado Real Decreto atribuye al Ministerio de Economía y Hacienda, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, la fijación del tipo de interés de los préstamos cualificados que otorguen las Entidades de crédito privadas al ocuparse de los Convenios. A este respecto, a la vista de la evolución reciente de los mercados financieros, ha parecido oportuno modificar el tipo de interés acordado para el año 1989.

En su virtud, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos del día 1 de febrero de 1990, he tenido a bien disponer:

Artículo único.—El tipo de interés nominal de los préstamos cualificados que las Entidades de crédito privadas concedan durante el año 1990, en el marco de los Convenios que se formalicen con las mismas de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, será del 11,75 por 100, con vencimientos semestrales. Las Entidades de crédito podrán pactar que los vencimientos se produzcan con periodicidad distinta de la señalada, siempre que el tipo de interés efectivo resultante no exceda del 12,09515 por 100 anual, calculado según lo previsto en la Circular del Banco de España número 15/1988, de 5 de diciembre.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 15 de febrero de 1990.

SOLCHAGA CATALAN

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

4100

ORDEN de 12 de febrero de 1990 por la que se determina para 1990 el módulo y su ponderación para las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y para las actuaciones protegibles contempladas en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

El Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, contempla, en su artículo 38, el establecimiento de Convenios por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con las Entidades de crédito públicas y privadas con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles y a efectos de subsidiar, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, la totalidad o parte de los préstamos cualificados que dichas Entidades concedan.

La cuantía máxima de los recursos a convenir será fijada anualmente por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo.

Asimismo, el artículo 37.2 de dicho Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para fijar la distribución de los recursos, propios y convenidos con Entidades de crédito, aplicables a las distintas actuaciones protegibles a que el mismo se refiere, así como para establecer cupos máximos de viviendas, a efectos de la concesión de ayudas económicas directas estatales.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en su reunión del día 1 de febrero de 1990, fijó en 240.000 millones de pesetas el volumen máximo de recursos a convenir con Entidades de crédito públicas y privadas para la financiación de las actuaciones protegibles en dicho año.

Por otra parte, la disposición adicional séptima del citado Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para que, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determine el módulo aplicable y su ponderación.

A efectos de dicha determinación, se incrementa el módulo medio a nivel nacional, calculado en función del número de viviendas de protección oficial con calificación provisional en las distintas áreas geográficas—según los últimos datos conocidos—, y se distribuye el citado incremento entre los módulos aplicables a las áreas geográficas homogéneas actualmente vigentes.

En su virtud, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en la reunión antes mencionada, he tenido a bien disponer:

Artículo 1.º 1. La subsidiación de préstamos cualificados a que se refieren los artículos 16 y 24 del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, se extenderá como máximo a 24.000 adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas de protección oficial de nueva construcción, en régimen general, y a 6.000 adquirentes de viviendas usadas que cumplan los requisitos establecidos a estos efectos en el citado Real Decreto.

Los préstamos correspondientes a los promotores y, en su caso, los directamente concedidos a adquirentes de viviendas usadas deberán haber sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, durante 1990.

2. Las ayudas económicas directas a los promotores y usuarios de actuaciones protegibles en régimen especial de nueva construcción se extenderán a un máximo de 10.000 viviendas, siempre que los correspondientes préstamos a los promotores hayan sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, durante 1990.

3. Las ayudas económicas directas a actuaciones protegibles de rehabilitación se extenderán a un máximo de 13.000 viviendas o edificios.

No obstante, las actuaciones contempladas en el artículo 8.º del citado Real Decreto se considerarán como de nueva construcción, incluyéndose en el cupo correspondiente al régimen de protección al que se acogan mediante la correspondiente calificación.

4. La subsidiación de los préstamos a que se refiere el artículo 34 del citado Real Decreto se extenderá a las actuaciones en materia de suelo necesarias para un máximo de 5.000 viviendas de protección oficial, de conformidad con las condiciones establecidas en los artículos 35 y 36 de aquella disposición.

5. Sin perjuicio del mantenimiento del límite de gasto público estatal representado por los cupos de ayudas económicas directas a que se refieren los números anteriores, las cuantías de los mismos, en número de actuaciones, podrán modificarse por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, si la evolución del subsector vivienda aconseja una redistribución de las ayudas públicas directas estatales. Asimismo, la distribución territorial de los cupos máximos de las actuaciones protegibles convenida con las Comunidades Autónomas, podrá ser modificada en las revisiones de los correspondientes convenios previstas en el artículo 39 del citado Real Decreto.

Art. 2.º Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por la Orden de 13 de diciembre de 1984, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional séptima, dos, del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

Art. 3.º 1. El módulo medio nacional para 1990 queda establecido en 61.273 pesetas por metro cuadrado útil.

2. Los módulos por metro cuadrado de superficie útil, aplicables a las viviendas promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, según las distintas áreas geográficas homogéneas, serán las siguientes:

Area geográfica 01: 69.801 pesetas.
Area geográfica 02: 65.433 pesetas.
Area geográfica 03: 60.299 pesetas.
Area geográfica A1: 63.287 pesetas.
Area geográfica A2: 57.874 pesetas.
Area geográfica B1: 58.724 pesetas.
Area geográfica B2: 53.754 pesetas.

3. Estos módulos serán de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, a las que no fuera de aplicación el módulo ponderado a que se refiere la disposición adicional séptima del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

Art. 4.º 1. La ponderación del módulo prevista en la disposición adicional séptima del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, será de 6,75 por 100.

2. Esta ponderación efectuada sobre los módulos establecidos en el artículo anterior será de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, así como a las actuaciones protegibles en materia de vivienda a que se refiere el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, cuyas solicitudes de calificación provisional (cuando se trate de vivienda de nueva construc-

ción y de actuaciones de rehabilitación), o de visado (en caso de vivienda usada), o cuya certificación de la Comunidad Autónoma (en actuaciones sobre suelo) tengan lugar con posterioridad al 31 de diciembre de 1989.

Art. 5.º Para aquellas viviendas que, por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, soliciten la calificación provisional con obras terminadas o en construcción, la ponderación del módulo prevista en el artículo anterior, será la que resulte de aplicar a dicha ponderación los siguientes porcentajes:

- Obras empezadas y sin enrasar cimientos: 80 por 100.
- Obras con cimientos enrasados y sin cubrir aguas: 70 por 100.
- Obras con cubiertas de aguas y sin terminar: 40 por 100.
- Obras terminadas: Sin ponderación.

En todo caso, a efectos de determinación de la cuantía máxima de los préstamos que concedan las Entidades financieras a dichas promociones, se aplicarán las limitaciones porcentuales del apartado 2 del artículo único del Real Decreto 1083/1980, de 18 de abril, en función del estado de las obras en el momento de la calificación provisional.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-La presente disposición entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien sus efectos se aplicarán a partir del 1 de enero de 1990.

Segunda.-Se autoriza al Director general para la Vivienda y Arquitectura para que dicte las instrucciones oportunas de desarrollo de la presente Orden.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 12 de febrero de 1990.

SAENZ DE COSCULLUELA

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general para la Vivienda y Arquitectura.

MINISTERIO PARA LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS

4101 REAL DECRETO 199/1990, de 16 de febrero, por el que se crea la Secretaría General de Medio Ambiente en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La estructura orgánica básica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo está regulada actualmente por el Real Decreto 1654/1985, de 3 de julio, modificado por el Real Decreto 89/1987, de 23 de enero.

Se hace preciso potenciar en este momento la estructura superior de este Ministerio, para asegurar la realización plena de los objetivos y políticas que, en materia de Medio Ambiente le corresponden, en atención a la preocupación específica que estos cometidos merecen a las Comunidades Europeas y a los Organos Internacionales.

De otra parte, esta disposición puede considerarse como primera aproximación a nuevas formas de organización modular de la Administración Civil del Estado, que inicia a nivel ministerial un proceso, perfeccionable mediante actuaciones posteriores, hacia la integración de las responsabilidades operativas e instrumentales en los órganos gestores y hacia la implantación de sistemas más eficaces de dirección por objetivos.

En su virtud, a iniciativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y a propuesta del Ministro para las Administraciones Públicas, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 16 de febrero de 1990,

DISPONGO:

Artículo 1.º Uno.-1. Se crea, en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, la Secretaría general de Medio Ambiente, con rango de Subsecretaría.

2. El Secretario general de Medio Ambiente dirige y coordina, bajo la dependencia del titular del Departamento, el ejercicio de las funciones que tiene atribuidas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para la ordenación, defensa y mejora del medio ambiente.

Dentro de este marco, le corresponde en particular la formulación de las propuestas de objetivos y prioridades de la política ambiental, así como el impulso y, en su caso, la dirección de las actuaciones para su cumplimiento.

Art. 2.º Uno.-Dependen de la Secretaría General de Medio Ambiente los siguientes Centros directivos:

- Dirección General de Política Ambiental.
- Dirección General de Ordenación y Coordinación Ambiental.

Dos.-Dependen del Secretario general un Gabinete Técnico como órgano de apoyo y asistencia permanente, cuyo titular tiene nivel orgánico de Subdirector general.

Tres.-Corresponde al Secretario general de Medio Ambiente la presidencia del Consejo Rector del Plan Nacional de Residuos Industriales.

Art. 3.º Uno.-Corresponde a la Dirección General de Política Ambiental:

- La elaboración de proyectos de legislación básica en materia de medio ambiente, así como su desarrollo, en el ámbito de sus competencias.
- La elaboración de planes ambientales de ámbito nacional.
- La elaboración de metodologías para la realización de evaluaciones de impacto ambiental.
- La relación con los Organismos internacionales y las Comunidades Europeas, en colaboración con la Secretaría General Técnica del Departamento, de acuerdo y en coordinación con el Ministerio de Asuntos Exteriores.
- La obtención de la información precisa para cumplir la normativa de las Comunidades Europeas en materia ambiental, que se recabará de los Departamentos ministeriales competentes y, en su caso, de las restantes Administraciones Públicas.

Dos.-La Dirección General de Política Ambiental se estructura en las siguientes Unidades, con nivel orgánico de Subdirección General:

- Subdirección General de Planificación, Estudios y Normativa.
- Subdirección General de Cooperación Internacional.

Art. 4.º Uno.-Corresponde a la Dirección General de Ordenación y Coordinación Ambiental:

- El impulso y coordinación de actuaciones integradas para la protección del medio ambiente.
- La elaboración y desarrollo de los programas de educación e información ambientales de interés nacional.
- El establecimiento de cauces de participación para la contribución de personas y grupos especializados en la elaboración de criterios de política ambiental.
- El desempeño de las funciones relativas a planificación y distribución entre las Comunidades Autónomas de las subvenciones y beneficios previstos en la legislación vigente en materia de medio ambiente.
- La difusión de actividades y la preparación de publicaciones en materia de medio ambiente, en coordinación con la Secretaría General Técnica del Departamento.
- El examen y valoración de los estudios de impacto ambiental y la formulación de las correspondientes declaraciones de impacto.

Dos.-La Dirección General de Ordenación y Coordinación Ambiental se estructura en las siguientes Unidades, con nivel orgánico de Subdirección General:

- Subdirección General de Calidad Ambiental.
- Subdirección General de Coordinación e Información.

Tres.-Corresponde al Director general de Ordenación y Coordinación Ambiental la vicepresidencia primera del Consejo Rector del Plan Nacional de Residuos Industriales, así como la presidencia de la Comisión de Seguimiento y Coordinación del mismo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera: El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previa la realización de los oportunos estudios, adoptará o propondrá, en su caso, las medidas para llevar a cabo la desconcentración de funciones instrumentales necesarias para que la Secretaría General de Medio Ambiente pueda desarrollar una gestión integrada y autosuficiente de sus objetivos y medios, sin perjuicio de la necesaria coordinación con los servicios comunes a nivel ministerial.

Segunda: Quedan suprimidas:

- La Dirección General del Medio Ambiente.
- La Subdirección General de Planificación y Normativa.
- La Subdirección General de Información y Cooperación.
- La Secretaría General, con nivel orgánico de Subdirección General.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las Unidades administrativas y puestos de trabajo con nivel orgánico inferior a Subdirección General, encuadrados en las Subdirecciones suprimidas, continúan subsistentes y, mientras no se dicten las

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE DEFENSA

2151 *CORRECCION de erratas del Real Decreto 1385/1990, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Adquisición y Pérdida de la Condición Militar y de Situaciones Administrativas del Personal Militar Profesional.*

Padecidos errores en la inserción del Real Decreto 1385/1990, de 8 de noviembre, que se cita anteriormente, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 273, de fecha 14 de noviembre de 1990, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

En la página 33481, artículo 8.º, donde dice: «Art. 8.º Derechos de retirado...», debe decir: «Art. 8.º Derechos del retirado...».

En la página 33482, artículo 28, donde dice: «... o Empresas del sector público que el Ministerio de Defensa...», debe decir: «... o Empresas del sector público que el Ministro de Defensa...».

En la página 33485, en la disposición transitoria novena, donde dice: «... de adaptación requerida por las Leyes...», debe decir: «... de adaptación requerido por las Leyes...».

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

2152 *ORDEN de 18 de enero de 1991 por la que se determina para 1991 el módulo y su ponderación para las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y para las actuaciones protegibles contempladas en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.*

Ilustrísimos señores:

El Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, contempla, en su artículo 38, el establecimiento de Convenios por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles y a efectos de subsistir, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, la totalidad o parte de los préstamos cualificados que dichas Entidades concedan.

La cuantía máxima de los recursos a convenir será fijada anualmente por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo.

Asimismo, el artículo 37.2 de dicho Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para fijar la distribución de los recursos, propios y convenidos con Entidades de crédito, aplicables a las distintas actuaciones protegibles a que el mismo se refiere, así como para establecer cupos máximos de viviendas, a efectos de la concesión de ayudas económicas directas estatales.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en su reunión del día 17 de enero de 1991, fijó en 255.000 millones de pesetas el volumen máximo de recursos a convenir con Entidades de crédito públicas y privadas para la financiación de las actuaciones protegibles en dicho año.

Por otra parte, la disposición adicional séptima del citado Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para que, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determine el módulo aplicable y su ponderación.

A efectos de dicha determinación se incrementa el módulo medio a nivel nacional, calculado en función del número de viviendas de protección oficial con calificación provisional en las distintas áreas geográficas—según los últimos datos conocidos—, y se distribuye el citado incremento entre los módulos aplicables a las áreas geográficas homogéneas actualmente vigentes.

Además, la disposición final cuarta del citado Real Decreto autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para que, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, modifique las condiciones de amortización de los préstamos cualificados para las actuaciones protegibles a que se refiere el mismo Real Decreto. En

este sentido, la presente Orden modifica la tasa de incremento anual de los términos amortizativos en los préstamos a veinte años para actuaciones en régimen especial.

En su virtud, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en la reunión antes mencionada, he tenido a bien disponer:

Artículo 1.º 1. La subsidiación de préstamos cualificados, a que se refieren los artículos 16 y 24 del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, se extenderá, como máximo, a 25.000 adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas de protección oficial de nueva construcción, en régimen general, y a 5.000 adquirentes de viviendas usadas que cumplan los requisitos establecidos a estos efectos en el citado Real Decreto.

Los préstamos correspondientes a los promotores y, en su caso, los directamente concedidos a adquirentes de viviendas usadas deberán haber sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo durante 1991.

2. Las ayudas económicas directas a los promotores y usuarios de actuaciones protegibles en régimen especial de nueva construcción se extenderán a un máximo de 12.000 viviendas, siempre que los correspondientes préstamos a los promotores hayan sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo durante 1991.

3. Las ayudas económicas directas a actuaciones protegibles de rehabilitación se extenderán a un máximo de 13.000 viviendas o edificios.

No obstante, las actuaciones contempladas en el artículo 8 del citado Real Decreto se considerarán como de nueva construcción, incluyendo en el cupo correspondiente al régimen de protección al que se acogan mediante la correspondiente calificación.

4. La subsidiación de los préstamos, a que se refiere el artículo 34 del citado Real Decreto se extenderá a las actuaciones en materia de suelo necesarias para un máximo de 3.000 viviendas de protección oficial, de conformidad con las condiciones establecidas en los artículos 35 y 36 de aquella disposición.

5. Sin perjuicio del mantenimiento del límite de gasto público estatal representado por los cupos de ayudas económicas directas a que se refieren los números anteriores, las cuantías de los mismos, en número de actuaciones, podrán modificarse por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, si la evolución del subsector vivienda aconseja una redistribución de las ayudas públicas directas estatales. Asimismo, la distribución territorial de los cupos máximos de las actuaciones protegibles convenida con las Comunidades Autónomas, podrá ser modificada en las revisiones de los correspondientes Convenios previstos en el artículo 39 del citado Real Decreto.

Art. 2.º Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por la Orden de 13 de diciembre de 1984, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional séptima.2 del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

Art. 3.º 1. El módulo medio nacional para 1991, queda establecido en 64.668 pesetas por metro cuadrado útil.

2. Los módulos por metro cuadrados de superficie útil, aplicables a las viviendas promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, según las distintas áreas geográficas homogéneas, serán las siguientes:

Area geográfica 01:	76.781 pesetas
Area geográfica 02:	70.013 pesetas
Area geográfica 03:	63.615 pesetas
Area geográfica A1:	67.559 pesetas
Area geográfica A2:	61.057 pesetas
Area geográfica B1:	62.394 pesetas
Area geográfica B2:	56.710 pesetas

3. Estos módulos serán de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, a las que no fuera de aplicación el módulo ponderado a que se refiere la disposición adicional séptima del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo.

Art. 4.º 1. La ponderación del módulo prevista en la disposición adicional séptima del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, será de 7,10 por 100.

2. Esta ponderación efectuada sobre los módulos establecidos en el artículo anterior será de aplicación a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, así como a las actuaciones protegibles en materia de vivienda, a que se refiere el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, cuyas solicitudes de calificación provisional (cuando se trate de vivienda de nueva construcción y de actuaciones de rehabilitación), o de visado (en caso de

vivienda usada), o cuya certificación de la Comunidad Autónoma (en actuaciones sobre suelo) tengan lugar con posterioridad al 31 de diciembre de 1990.

Art. 5.º Para aquellas viviendas que, por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, soliciten la calificación provisional con obras terminadas o en construcción, la ponderación del módulo, prevista en el artículo anterior, será la que resulte de aplicar a dicha ponderación los siguientes porcentajes:

- Obras empezadas y sin enrasar cimientos: 80 por 100.
- Obras con cimientos enrasados y sin cubrir aguas: 70 por 100.
- Obras con cubiertas de aguas y sin terminar: 40 por 100.
- Obras terminadas: Sin ponderación.

En todo caso, a efectos de determinación de la cuantía máxima de los préstamos que concedan las Entidades financieras a dichas promociones, se aplicarán las limitaciones porcentuales del apartado 2 del artículo único del Real Decreto 1083/1980, de 18 de abril, en función del estado de las obras en el momento de la calificación provisional.

Art. 6.º Los términos amortizativos de los préstamos cualificados, a que se refiere el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, para actuaciones en régimen especial, con veinte años de plazo de amortización, serán crecientes al 1,25 por 100 anual.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-La presente disposición entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien sus efectos se aplicarán a partir del 1 de enero de 1991.

Segunda.-Se autoriza al Director general para la Vivienda y Arquitectura para que dicte las instrucciones oportunas de desarrollo de la presente Orden.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 18 de enero de 1991.

SAENZ COSCULLUELA

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general para la Vivienda y Arquitectura.

2153 *ORDEN de 21 de enero de 1991 por la que se fijan los precios máximos de venta de las viviendas sociales para el trimestre natural de enero, febrero y marzo de 1991.*

Ilustrísimos señores:

El artículo 4.º del Real Decreto 2043/1977, de 5 de agosto, prevé un sistema de revisión de precios con carácter trimestral, en base a la fórmula polinómica del artículo 35 de la Orden de 24 de noviembre de 1976.

Por Orden de 30 de junio de 1987, se modificó parcialmente el sistema de revisión de precios de las viviendas sociales establecido en las Ordenes de 24 de noviembre de 1976 y de 19 de febrero de 1979, ordenando la aplicación de los índices nacionales de precios de mano de obra y la oportuna ampliación o reducción proporcional para que la revisión correspondiera a un trimestre.

En consecuencia, para la revisión de los precios máximos de venta de las viviendas sociales en el trimestre de enero, febrero y marzo de 1991, se aplicará la fórmula polinómica del artículo 35 de la Orden de 24 de noviembre de 1976, con las modificaciones introducidas por la Orden de 30 de junio de 1987, utilizando los índices de precios de mano de obra y materiales de la construcción correspondientes a los meses de febrero y junio de 1990, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» de 22 de septiembre y de 17 de diciembre de 1990, respetivamente.

En su virtud he dispuesto:

Artículo 1.º Los precios máximos de venta de las viviendas sociales durante el trimestre natural enero, febrero y marzo de 1991, para cada zona geográfica a que se refiere el artículo 2.º de la Orden de 19 de febrero de 1979, con las modificaciones parciales por las Ordenes de 13 de noviembre de 1980 y de 29 de marzo de 1984, y para cada programa familiar, serán las siguientes:

Programa familiar	Superficie útil vivienda m ²	Precios máximos de venta (pesetas)		
		Grupo A	Grupo B	Grupo C
N-3	46	2.877.509	2.582.043	2.371.080
N-4	56	3.450.767	3.096.452	2.844.605
N-5	66	4.005.359	3.694.955	3.300.455
N-6	76	4.541.277	4.074.494	3.742.051
N-7	86	5.058.508	4.539.118	4.168.269
N-8	96	5.557.082	4.986.489	4.579.092

Los precios antes señalados se aplicarán las deducciones, cuando sean, señaladas en el anexo 3 de la Orden de 24 de noviembre de 1976 sobre viviendas sociales.

Art. 2.º Los precios de venta de cada plaza de garaje, para los beneficiarios de viviendas sociales, durante el mismo período de tiempo, serán los de 495.995 pesetas para el grupo provincial «A»; 419.276 pesetas para el grupo provincial «B», y de 357.118 pesetas para el grupo provincial «C».

Art. 3.º Los promotores con cédulas de calificaciones objetivas de viviendas sociales expedidas, y en las que no figuren los precios de venta revisados, podrán solicitar la revisión de los mismos en el órgano competente de las Comunidades Autónomas que tengan transferidas las competencias en materia de vivienda, o de las Direcciones Especiales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en Ceuta y Melilla, que consignarán en dichas cédulas las correspondientes diligencias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-Los precios de venta para las viviendas del programa familiar N-2, calificadas objetivamente a la entrada en vigor del Real Decreto 2043/1977, de 5 de agosto, para el trimestre natural a que se refiere la presente disposición serán los siguientes:

Programa familiar	Superficie útil vivienda m ²	Precios de venta (pesetas)		
		Grupo A	Grupo B	Grupo C
N-2	36	2.285.556	2.031.254	1.883.296

Segunda.-Quedan a salvo los derechos adquiridos por cuantas personas hubieran quedado afectadas por el cambio de categoría provincial, a que se refieren los artículos 1.º de la Orden de 6 de febrero de 1978, 2.º de la Orden de 19 de febrero de 1979, artículo único de la Orden de 13 de noviembre de 1980 y disposición adicional primera de la Orden de 29 de marzo de 1984.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 21 de enero de 1991.

SAENZ COSCULLUELA

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general para la Vivienda y Arquitectura.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, TURISMO Y COMUNICACIONES

2154 *ORDEN de 28 de diciembre de 1990 por la que se modifica la de 10 de abril de 1990 sobre pagos a justificar en la Dirección General de Correos y Telégrafos.*

Ilustrísimos señores:

Por Orden de 10 de abril de 1990, en virtud de la competencia que el Real Decreto 640/1987, de 8 de mayo, atribuye a los Ministros Jefes de los Departamentos ministeriales, se dictaron normas sobre pagos a justificar en la Dirección General de Correos y Telégrafos y se fijaron los conceptos presupuestarios a los que es de aplicación dicho sistema.

Con el fin de mejorar la operativa de dichos pagos y, por otra parte, para su adaptación a la Ley 4/1990, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para 1990, dispongo:

Artículo único.-Podrán librarse órdenes de pago «a justificar» con cargo a los conceptos presupuestarios que se relacionan en el anexo de esta Orden.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, 28 de diciembre de 1990.

BARRIONUEVO PEÑA

Ilmos. Sres. Secretario general de Comunicaciones y Director general de Correos y Telégrafos.

septiembre de 1985, en virtud del concurso que para la provisión de vacantes había efectuado la Orden de la Consejería de la Presidencia de 5 de julio del mismo año. Esta circunstancia y el riesgo de un posible perjuicio para el solicitante de amparo, si se estimaban las pretensiones deducidas por quien demandó en el proceso contencioso-administrativo, permiten sostener que aquél ostentaba un interés propio en el mantenimiento del acto administrativo que se recurría.

4. Sin embargo, el reconocimiento al demandante en esta vía constitucional de su condición de eventual parte en el recurso contencioso-administrativo previo no conduce forzosamente a la estimación de su pretensión de amparo. Por una parte, examinadas las actuaciones judiciales y el expediente administrativo previo, resulta claro que en ninguno de los documentos y escritos de que dispuso la Sala de lo Contencioso-Administrativo a lo largo de toda la sustanciación procesal aparece nominalmente como posible interesado don Luis Martínez Pina. A tal efecto, sólo podía ser relevante la convocatoria de varias Jefaturas vacantes que obraba en autos desde la interposición del recurso, entre las que figuraba la de la citada Sección de Ordenación y Gestión Administrativa de la Dirección Regional de Bienestar Social, cuya confirmación pretendía el recurrente don Aurelio Palomo Serrano o, alternativamente, el nombramiento para alguna Jefatura de Sección equivalente que se hallara vacante. Pero para llegar a relacionar la citada Jefatura de Sección con el hoy demandante de amparo no sólo era preciso que la Sala advirtiera las consecuencias de la ya mencionada reestructuración de la Consejería, que reducía a una sola Sección con funciones administrativas las anteriormente existentes en la Dirección de Bienestar Social, sino que resultaba además necesario que el órgano judicial se dirigiera al correspondiente órgano administrativo para que le informara de si efectivamente se había cubierto dicha plaza y, en caso afirmativo, le comunicara los datos personales de quien la hubiera obtenido en el concurso; lo que implicaba una apelación extraordinaria a la Administración para *in auxilio curiae* poder identificar un eventual e hipotético interesado en el proceso, comportamiento al que, como ha reiterado este Tribunal (SSTC 133/1986, de 29 de octubre, y 188/1987, de 27 de noviembre), no está obligado el órgano judicial, de acuerdo con una interpretación ponderada del art. 24.1 de la Constitución.

A lo expuesto debe añadirse que, aun cuando no hay absoluta constancia de que el solicitante de amparo tuviera conocimiento del proceso contencioso-administrativo con anterioridad al momento en que solicita la notificación de la Sentencia, puede razonablemente

estimarse que no podía ignorar la existencia del mismo, según la prueba de presunciones a que puede acudirse, como ya dijimos, entre otras resoluciones, en la STC 108/1985, de 8 de octubre, de acuerdo con los arts. 1.249 y 1.253 del Código Civil.

Es determinante en tal sentido, como advierte el Ministerio Fiscal, que el solicitante de amparo no argumente nada sobre su falta de emplazamiento ni alegue cosa alguna sobre su derecho fundametal vulnerado, limitándose a afirmar en términos genéricos e imprecisos que no fue parte en el proceso contencioso-administrativo a quo «por maquinaciones de los que si lo han sido». Frente a tan indeterminada declaración, única en la que fundamenta su pretensión de amparo, es forzoso valorar el hecho de que el recurrente en amparo no sólo tenía la condición de funcionario en la misma Administración demandada, sino que, como señala el Ministerio Fiscal, era además «compañero de oficina de quien reclamó en el anterior proceso y adjudicatario de su mismo puesto», por lo que esta sola circunstancia hace impensable que aquél «pudiera permanecer ignorante de la impugnación formulada, que fue publicada en el diario oficial»; ignorancia que es aún menos explicable en términos racionales, conforme a «las reglas del criterio humano», si se repara finalmente en el hecho de que la remisión del expediente administrativo a la Sala por la Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales se produjo el día 16 de diciembre de 1985, esto es, después de que el promovente del presente amparo hubiera tomado posesión de la Jefatura cuestionada en la propia Consejería.

FALLO

En atención a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, POR LA AUTORIDAD QUE LE CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA.

Ha decidido:

Desestimar el presente recurso de amparo interpuesto por don Luis Martínez Pina.

Publíquese esta Sentencia en el «Boletín Oficial del Estado».

Dada en Madrid, a quince de julio de mil novecientos ochenta y ocho.—Gloria Bégú Cantón.—Ángel Latorre Segura.—Fernando García-Mon y González-Reguerál.—Carlos de la Vega Benayas.—Jesús Leguina Villa.—Luis López Guerra.—Firmados y rubricados.

20748 PLENO.—Conflictos positivos de competencia números 325/1984, 327/1984, 328/1984, 410/1984, 615/1984 y 880/1987 acumulados. Sentencia núm. 152/1988, de 20 de julio.

El Pleno del Tribunal Constitucional, compuesto por don Francisco Tomás y Valiente, Presidente; doña Gloria Bégú Cantón, don Ángel Latorre Segura, don Francisco Rubio Llorente, don Luis Díez-Picazo y Ponce de León, don Antonio Truyol Serra, don Fernando García-Mon y González-Reguerál, don Carlos de la Vega Benayas, don Eugenio Díaz Fimil, don Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo-Ferrer, don Jesús Leguina Villa y don Luis López Guerra, Magistrados, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA

En los conflictos positivos de competencia iniciados bajo los números 325/84, 327/84, 328/84, 410/84 y 615/84, que han sido acumulados, los cuales han sido promovidos por el Gobierno Vasco, representado por sus Abogados don Javier Madariaga Zamalloa, don José Joaquín Portuondo Herrerías y don Santiago Aranzadi Martínez Inchausti, contra el Gobierno de la Nación, en relación con el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de enero de 1984, sobre tramitación de las actuaciones de financiación en materia de vivienda a que se refiere el Real Decreto anterior, la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1984, sobre las condiciones financieras de las operaciones incluíbles en el Programa de Construcción de Viviendas de Protección Oficial 1984-1987; la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del Plan cuatrienal de viviendas 1984-1987, y la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de abril de 1984 sobre tramitación de subsidiación y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial, y en los que ha comparecido el Gobierno de la Nación, representado por el Abogado del Estado, así como en el conflicto positivo de competencia núm. 880/87, promovido por el

Gobierno de la Nación, representado por el Letrado del Estado, contra el Gobierno Vasco, en relación con la Orden de su Departamento de Política Territorial y Transportes de 11 de febrero de 1987 por la que se determinan las Áreas Geográficas Homogéneas y sus respectivos módulos aplicables a operaciones de promoción y adquisición de viviendas de protección oficial y rehabilitación protegida, habiendo comparecido el Gobierno Vasco representado por el Letrado don Enrique Jiménez Amézaga, siendo Ponente el Magistrado don Antonio Truyol Serra, quien expresa el parecer del Tribunal.

I. Antecedentes

1. El Abogado don Javier Madariaga Zamalloa, en representación del Gobierno Vasco, promovió conflicto positivo de competencia, mediante escrito presentado en este Tribunal el 5 de mayo de 1984, en relación con el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, conflicto que, registrado bajo el núm. 325/84, fue admitido a trámite por providencia de la Sección Tercera de 9 de mayo de 1984.

2. Por sendos escritos presentados también en este Tribunal el 5 de mayo de 1984, los Abogados don Joaquín Portuondo Herrerías y don Javier Madariaga Zamalloa, en representación del Gobierno Vasco, promovieron otros dos conflictos positivos de competencia registrados, respectivamente, bajo los núms. 327 y 328/84, el primero en relación con la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de enero de 1984, sobre tramitación de las actuaciones de financiación en materia de vivienda a que se refiere el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, y el segundo respecto de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de igual fecha de 27 de enero de 1984, sobre las condiciones financieras de las operaciones incluíbles en el Programa de Construcción de Viviendas de Protección Oficial de 1984-1987. En ambos escritos se solicitó la acumulación de cada uno de los conflictos al promovido respecto del Real Decreto 3280/1983. Admitidos a trámite los dos nuevos conflictos por sendas providencias de 9 de mayo de 1984, el Abogado del Estado, mediante sus respectivos escritos de 21 de mayo de 1984, manifestó su conformidad con la acumulación de cada uno de tales conflictos al registrado con el núm. 325/84, solicitando la suspensión del plazo concedido en cada uno de ellos para alegaciones.

3. El Pleno del Tribunal, por Auto de 24 de mayo de 1984, acordó la acumulación de los conflictos 327/84 y 328/84 al 325/84, y conceder nuevo plazo de veinte días al Abogado del Estado para formular alegaciones.

4. Por escrito presentado el 4 de junio de 1984, el Abogado don José Joaquín Portuondo Herrerías, en nombre del Gobierno Vasco, promovió asimismo conflicto positivo de competencia en relación con la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del Plan Cuatrienal de Viviendas 1984-1987, solicitando igualmente su acumulación con el planteado contra el Real Decreto 3280/1983. Admitido a trámite el nuevo conflicto, al que le correspondió el núm. 410/84, el Abogado del Estado manifestó también en su escrito de 15 de junio su conformidad con la acumulación del mismo al 325/84, solicitando la suspensión del plazo concedido para formulación de alegaciones.

5. Por Auto del Pleno de 26 de junio de 1984, se acordó la acumulación del conflicto 410/84 a los ya acumulados 325, 327 y 328, todos de 1984, concediendo nuevo plazo de veinte días al Abogado del Estado para formular sus alegaciones con respecto a los cuatro conflictos.

6. El contenido de los escritos de planteamiento de los cuatro conflictos ya referidos se resume y sistematiza del modo siguiente:

1. Tras hacerse referencia a los antecedentes y requisitos procesales, en la fundamentación jurídica de los cuatro escritos se dedican diversas consideraciones de carácter general al derecho a la vivienda constitucionalmente reconocido, a la política de vivienda y a las competencias al respecto del Estado y de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

A) En cuanto al contenido del art. 47 C.E., por el que se reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, se señala su relación con otros principios recogidos en los arts. 9.2, 43, 45, 46, 130.1, 148.1.3, u otros de la Constitución.

B) De la consideración de todo ello se deduce, por lo que respecta a la política de vivienda, que la misma debe hacerse extensiva tanto a las viviendas de tipo urbano como a las de tipo rural, lo que conlleva una diferenciación entre unas Comunidades Autónomas y otras; y que, aun en las Comunidades «enclavadas dentro de un entorno industrial», la política de vivienda será totalmente diferente en atención a una serie de elementos como medio ambiente, calidad de vida, conservación del patrimonio histórico-artístico, ordenación del territorio y urbanismo, procesos migratorios, etc.

C) El propio contenido del art. 47 C.E. implica que los poderes públicos se vean precisados a articular una serie de prestaciones económicas, configuradas por los objetivos de la política de vivienda y la capacidad económica de los receptores de dichas prestaciones, transformando el sector en un auténtico servicio público que atribuye a los poderes públicos la facultad de ordenar e intervenir dicho sector.

D) El art. 148.1.3 C.E. reconoce —se dice— competencia a las Comunidades Autónomas en la esfera de la vivienda, y el art. 10.31 de su Estatuto de Autonomía atribuye, por su parte, a la Comunidad Autónoma del País Vasco competencia exclusiva en materia de vivienda. Por ello, la Comunidad Autónoma del País Vasco puede realizar una política de vivienda con planes o programas diferentes a los del Estado y otras Comunidades Autónomas. Y en desarrollo de lo anterior, la lectura del Real Decreto 3006/1981, de 27 de noviembre, sobre transferencias de servicios a la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de patrimonio arquitectónico, edificación y vivienda pone de relieve que a dicha Comunidad Autónoma corresponde la competencia exclusiva en materia de política de vivienda, en el marco de las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, así como de las bases de la ordenación del crédito; que, en ese marco, la Comunidad Autónoma tiene asumidas las competencias que correspondían al Instituto Nacional de la Vivienda, actualmente integrado en el Instituto de Promoción Pública a la Vivienda, por efecto del Real Decreto de 26 de septiembre de 1980; que por ello, y a la luz de preceptos tales como los arts. 4 y 5 del Decreto de 12 de noviembre de 1976, el art. 79 del Reglamento de Viviendas Protegidas de 8 de septiembre de 1939, o el art. 16 del Decreto de 10 de noviembre de 1978, dictado en desarrollo del Real Decreto-ley de 31 de octubre del mismo año, a la Comunidad Autónoma se reconoce competencia exclusiva en aquellos aspectos relativos a la calificación de viviendas de protección oficial y en consecuencia de la determinación u otorgamiento de los beneficios económicos, financieros y fiscales derivados de la misma; y que a la Comunidad Autónoma se le reconoce no sólo la capacidad de establecer convenios con Entidades financieras, sino también la de dictar su propia normativa tanto en lo referente a la calificación de viviendas como en lo relativo a los efectos de los beneficios derivados de dicha calificación y de los convenios celebrados. Por otra parte, al encuadrarse la materia vivienda dentro de la actividad de fomento, que necesita de los instrumentos financieros precisos, cabe citar el art. 156.1 C.E., o el art. 1 de la LOFCA, sobre la autonomía financiera de las Comunidades Autónomas. Y la actividad subvencional de la Administración es el instrumento típico de ordenación de la vivienda, por lo que competencia exclusiva en materia de ordenación de la vivienda (arts. 148.1.3 C.E. y 10.31 del Estatuto de Autonomía) quiere decir competencia para dictar leyes y ejecutarlas en materia de viviendas de protección oficial y diversos regímenes de apoyo al acceso a la vivienda, o en general para la ordenación indicativa del acceso a la misma.

E) Los límites a la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda se concretan en las competencias del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (arts. 149.1.13 y 131 C.E.) y las bases de la ordenación del crédito (art. 149.1.11 C.E.); competencia estatal, esta última, que es compatible con la atribución a la Comunidad Autónoma del País Vasco del desarrollo legislativo y la ejecución en su territorio de las bases en las materias de ordenación del crédito, banca y seguros [artículo 11.2 a) del Estatuto de Autonomía].

II. En cuanto al Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, se razona lo siguiente:

A) El Real Decreto, en su conjunto, se excede en cuanto a su contenido de lo que el art. 149.1.13 atribuye al Estado como competencia del mismo, pues no pretende establecer un marco general o «bases», sino una regulación detallada y puntual. Si se pretende que tal disposición reglamentaria forma parte de la ordenación general de la actividad económica, estamos ante una violación del art. 131 C.E. por violación del principio de reserva de Ley —se citan la STC 32/1983 y el art. 66.1 C.E.— y por no haber sido elaborada dicha disposición «de acuerdo con las previsiones que le sean suministradas por las Comunidades Autónomas».

B) Iniciando el análisis del articulado a partir de la *Disposición adicional séptima*, de ella y de la lectura de la Orden de 27 de enero de 1984 se deduce que las competencias de la Comunidad Autónoma quedan reducidas a la gestión o a determinadas facultades de ejecución, lo que implica invasión de la competencia exclusiva de vivienda; pues de tal Disposición adicional y de la Orden señalada resulta que no se permite interpretar que lo preceptuado en el Real Decreto tenga carácter supletorio.

Tanto las formas de financiación como las actuaciones protegibles en materia de vivienda previstas en el artículo 1 —precepto que pudiera interpretarse como supletorio, si no fuera por la Disposición adicional séptima— deben ser incardinadas en la política de vivienda, por lo que dicho artículo invade competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El artículo 3, en sus apartados 1 a), 1 b) y 1 c), referentes a los procedimientos de concesión de préstamos cualificados, implica invasión de competencias porque impide otras formas de financiación vía Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, no permite hacer una política de vivienda, impide a la Comunidad Autónoma realizar convenios y excluye que sus programas accedan a la vía de financiación del Banco Hipotecario de España, exclusión contraria al principio de igualdad (art. 14 C.E.), y a los arts. 138 y 139 C.E. Y al referirse a las características de los préstamos cualificados, dice el apartado 2 a) de dicho art. 3 —como también lo hace la Disposición transitoria tercera— que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo determinará el módulo y su ponderación, lo que es o debe ser competencia de la Comunidad Autónoma, a la que igualmente corresponde determinar la cuantía proporcional del metro cuadrado de superficie susceptible de concesión de préstamo cualificado; impugnándose también los párrafos 2 b) y 2 c), reguladores del tipo de interés y del plazo y cuotas de amortización, cuya fijación no constituye unas bases de ordenación de crédito, ni permite desarrollo legislativo alguno, y supone una invasión competencial; y manifestándose «subsidiariamente» que «en todo caso el tipo de interés a fijar por el Ministerio de Economía, Hacienda y Comercio, sería el tipo de interés máximo de los préstamos de regulación especial en relación al coeficiente de computabilidad, pero no así el tipo de interés de convenio a celebrar con las Entidades de créditos».

La competencia de fijación de la cuantía de los préstamos en atención a un tanto por ciento del módulo a que se refiere el artículo 4, en conexión con el apartado 2 a) del art. 3, no constituye materia básica de ordenación del crédito, sino una determinación de política de vivienda, por lo que tal competencia corresponde a la Comunidad Autónoma. Nos encontraríamos ante Derecho supletorio, si no fuera por la Disposición adicional séptima.

Con el artículo 5, no referente al régimen jurídico básico de la ordenación del crédito, sino al régimen jurídico de percepción de los préstamos, se pretende garantizar que la cuantía del préstamo sea destinada a su fin último, por lo que la competencia es atribuida a la Comunidad Autónoma y no al Estado.

El artículo 6 se refiere a las diferentes modalidades de concesión de créditos, cuya fijación es, sin embargo, competencia de la Comunidad Autónoma, así como a los requisitos de los préstamos concedidos de forma directa a los adquirentes —a cuyo respecto la argumentación para declarar la nulidad del precepto es la misma que la referente al art. 5— y al plazo de amortización del préstamo concedido —con respecto a lo que se afecta una remisión a lo expuesto en relación con el art. 3.2.c). Existe, pues, invasión de competencias, como deriva de la Disposición adicional séptima, o en otro caso estamos ante Derecho supletorio.

También podrían interpretarse como Derecho supletorio los artículos 7 y 8, si no se relacionasen con la Disposición adicional séptima. Pero puestos en relación con dicha Disposición adicional, así como con la Orden de 27 de enero de 1984 sobre tramitación de las actuaciones de

financiación en materia de vivienda, se deduce que a la Comunidad Autónoma sólo le está encomendada una labor de gestión en materia de subvenciones relacionadas con el sector de la vivienda, lo que supone una vulneración de su autonomía financiera (arts. 137 y 156 C.E., 1.1 de la LOFCA y 40 del Estatuto de Autonomía), así como del art. 10.31 de dicho Estatuto.

Del mismo modo, los artículos 9 y 10, sobre requisitos para la percepción de la subvención e ingresos familiares anuales y forma de acreditación de los mismos, que tampoco pueden ser interpretados como supletorios a la luz de la Disposición adicional séptima y de la Orden de 27 de enero de 1984 sobre tramitación de actuaciones de financiación, implican una vulneración de los arts. 10.31 y 10.6 del Estatuto de Autonomía.

El artículo 11 se refiere a la fijación del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial, lo que resulta constancial a la política de vivienda, siendo su alusión «al área geográfica» una clara referencia al término «propios intereses» a que se refiere el art. 137 C.E.

La Disposición transitoria primera implica la invasión de competencias del art. 10.31 del Estatuto de Autonomía e ignora la existencia de programas de la Comunidad Autónoma o la posibilidad de que existan en el futuro y requieran normas transitorias dictadas por la Comunidad Autónoma.

Las razones por las que se solicita la declaración de nulidad de la Disposición transitoria segunda son las mismas que para los arts. 3, 5, 6, 7 y 8 y la Disposición transitoria primera.

A través de la Disposición transitoria tercera se regula la fijación por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo del módulo ponderado en las diversas áreas geográficas, insistiéndose en que la fijación de dicho módulo, no homogéneo en todo el Estado, debe ser encomendada a quien tenga atribuida la competencia de política de vivienda, y concretamente a la Comunidad Autónoma, en virtud de las razones ya expuestas al analizar los arts. 3, 4 y 5, no obstante la relación que se intenta establecer entre la fijación del módulo y el sistema de ordenación del crédito. Por lo que se solicita la nulidad de la Disposición transitoria tercera.

El contenido de la Disposición adicional primera —mediante la que se pretende que la concesión de créditos a la rehabilitación a que se refiere el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, se haga a cargo de los recursos asignados al programa 1984-1987—, va en detrimento de la competencia que en materia de vivienda corresponde a la Comunidad Autónoma, por cuanto que canaliza la utilización de los recursos financieros a la obtención de determinados fines, con el agravante de que —a diferencia del Real Decreto 2329/1983— el Real Decreto objeto del presente conflicto reduce las competencias de las Comunidades Autónomas a una mera gestión.

La pretensión de la Disposición adicional segunda es excluir la posibilidad de que la Comunidad Autónoma celebre convenios con Entidades financieras públicas y privadas, cuando tales convenios son un instrumento de las funciones a que se refiere el art. 10.31 del Estatuto de Autonomía y su celebración es competencia de la Comunidad Autónoma, como se desprende del Real Decreto de transferencia 3006/1981, de 27 de noviembre, en su anexo c), apartado 6.

A través de la Disposición adicional tercera se autoriza al Banco Hipotecario de España a establecer conciertos con Entidades privadas de crédito, lo que, puesto en relación con la disposición adicional séptima, implica también una invasión de competencias, al no possibilitar que dichos conciertos puedan llevarse a cabo por la Comunidad Autónoma o por instituciones dependientes de la misma. En relación al párrafo segundo, se efectúa una remisión a lo expuesto sobre el art. 3.2 b). Y en cualquier caso, pueden ser llevados a cabo por la Comunidad Autónoma los convenios referidos tanto por el apartado 1 como por el apartado 2.

La Disposición adicional cuarta, puesta en relación con la Disposición adicional séptima, conlleva que la Comunidad Autónoma carezca de la potestad subvencional en relación con el alquiler de viviendas de protección oficial, lo que quebranta totalmente su competencia en materia de vivienda; y la fijación de los aspectos de la subvención regulados en el párrafo segundo también corresponde a la Comunidad Autónoma, como se ha señalado en relación con los arts. 9 y 10.

Finalmente, la Disposición adicional quinta, sobre los diversos aspectos del régimen de autoconstrucción tutelada de viviendas de protección oficial, también vulnera la competencia en materia de vivienda, en base a las alegaciones expuestas en relación con los arts. 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 y concordantes.

c) Por todo ello se solicita que se declare:

1.º Que la titularidad de las competencias referidas en el articulado del Real Decreto 3280/1983, a excepción del art. 2 y Disposición adicional sexta, corresponde a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.º La nulidad de dicho Real Decreto por insuficiencia de rango y vulneración de los mandatos constitucionales recogidos en el art. 131.2 C.E., así como del reparto de competencias constitucional y legalmente establecido.

III. Frente a la Orden de 27 de enero de 1984, sobre tramitación de las actuaciones de financiación, se alega lo siguiente:

A) La interacción de dicha Orden y de la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983 determina que la competencia de la Comunidad Autónoma Vasca se vea reducida a la simple y pura gestión de la política y programas de vivienda que dicte el Estado. La regulación contenida en la Orden impugnada es estricta materia de vivienda, por lo que globalmente constituye una invasión de la competencia del art. 10.31 del Estatuto de Autonomía. La pretensión de tal Orden de regular las relaciones de los distintos sujetos —Entidades financieras y administración competente— en orden a la tramitación de las solicitudes de financiación, aun sin hacer referencia al rango de la norma (vid. arts. 47 y 131 C.E.), pugna con el art. 10, apartados 2, 6 y 31 del Estatuto.

B) Examinando el artículo, el apartado 1 del artículo 1 emite una declaración «inadecuada e innecesaria»; el apartado 2 infringe el art. 10.31 del Estatuto, porque la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada como requisito para la obtención de financiación de actuaciones protegibles corresponde exclusivamente a la Comunidad Autónoma del País Vasco y no se inscribe en el régimen jurídico básico de la ordenación del crédito; y de la interacción del apartado 3 con la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983 resulta un vaciamiento casi total de las competencias en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma, que queda reducida a gestora de los planes y programas del Estado, con lo que desaparece el contenido de la competencia del art. 10.31 del Estatuto y se desconoce además la autonomía financiera de las Comunidades Autónomas (arts. 156 C.E. y 1 de la LOFCA).

El artículo 2 implica invasión de las competencias previstas en el art. 10.31 del Estatuto, así como en los arts. 10.2 y 10.6 del mismo. La intervención y la existencia misma del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda carecen de sentido dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma. La precisión de determinados procedimientos y su aplicación automática en la Comunidad Autónoma encorsetan y reducen la competencia vasca para determinar los procedimientos que considere oportunos. La relación entre las Entidades financieras y la Comunidad Autónoma deben ser directas. Se impide a la Comunidad Autónoma celebrar convenios con las Entidades financieras, con violación de los arts. 10.31 y 11.2 a) del Estatuto, como se deduce del inciso final del primer párrafo del apartado 1 del artículo examinado, en relación con el art. 7 de la misma Orden y con las Disposiciones adicionales segunda y tercera, 2, del Real Decreto 3280/1983. Y la obligación de comunicar determinados extremos impresa a la Comunidad Autónoma por el apartado 4 del mismo art. 2 viola los arts. 2 y 137 C.E. e infringe el art. 10.31 del Estatuto.

Para justificar la impugnación del artículo 3 son extensibles las mismas razones que las expuestas en relación con el apartado 4 del art. 2.

El artículo 4, en sus dos apartados, referentes a plazos mínimos de dedicación a arrendamiento, viola el art. 10.31 del Estatuto; y en cuanto afecta también, aunque indirectamente, al régimen de los créditos o préstamos concedidos, viola asimismo el art. 11.2 a) del Estatuto.

Los mismos preceptos del Estatuto son infringidos por el artículo 5 de la Orden impugnada, cuyas previsiones acerca de la disposición de la totalidad del préstamo por los promotores de viviendas destinadas a arrendamientos no pueden considerarse régimen jurídico básico de la ordenación del crédito, sino que se insertan de lleno en la materia de vivienda; y con respecto al apartado 2 de este artículo, se aplica la argumentación relativa al art. 4.

La violación del art. 10.31 del Estatuto por parte del artículo 6 de la Orden deriva de que el establecimiento del procedimiento para la concesión y aprobación de los préstamos corresponde a la Administración autónoma. Y al no poder ser modificado por la Comunidad Autónoma el procedimiento que se establece, como se deduce de la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, se vulneran además los arts. 10.2 y 10.6 del Estatuto.

La aplicación automática —también en virtud de la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983 del artículo 7 vulnera los arts. 10.31 y 11.2 a) del Estatuto, porque imposibilita la realización de convenios con Entidades financieras (se efectúa una remisión a lo expuesto en relación con el art. 2).

El artículo 8, teniendo también en cuenta la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, convierte a la Comunidad Autónoma en simple cajero con lo que se produce una grave infracción del art. 10.31 del Estatuto, y, además, de los arts. 137, 156 y Disposición adicional primera de la C.E., así como de los arts. 11.2 a) y 41.2 d) y e) del Estatuto, con quiebra del principio de autonomía financiera.

La impugnación del artículo 9, referente a qué haya de entenderse por «miembros de la unidad familiar», se funda en que constituye una violación del art. 10.31 del Estatuto, vinculado a los arts. 10.2 y 10.6 del mismo, y en la imposibilidad de considerarlo supletorio, en virtud de la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983.

Igualmente, el artículo 10, al ser de aplicación inmediata, vulnera el art. 10.31 del Estatuto, pues impide que la Comunidad Autónoma regule por sí misma el régimen sancionador en materia de vivienda, que puede diferir del estatal.

Del mismo modo, vulnera el art. 10.31 del Estatuto la *Disposición adicional segunda* de la Orden analizada, pues la competencia para regular los procedimientos o tramitación de las concesiones, disposiciones e incidencias de los préstamos concedidos al amparo del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, corresponde exclusivamente a la Comunidad Autónoma del País Vasco y ha sido ejercitada por ella mediante Decreto 278/1983, de 5 de diciembre, que no ha sido impugnado.

Se impugna la Disposición transitoria primera por vulneración del art. 10.31 del Estatuto, pues la competencia para regular qué régimen sea de aplicación a las solicitudes de calificación hechas con anterioridad al 1 de enero de 1984 sólo la ostenta la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Idéntica es la violación en que incurre la Disposición transitoria segunda, aunque referida a préstamos concedidos al amparo de normativa anterior al Real Decreto 3280/1983.

Finalmente, la Disposición transitoria tercera, reguladora de determinados procedimientos administrativos, vulnera por ello tanto el art. 10.31 como, en relación con él, los arts. 10.2 y 10.6, todos del Estatuto.

C) Se solicita que se declare que «la titularidad de la competencia controvertida corresponde a la Comunidad Autónoma del País Vasco, a excepción de las Disposiciones finales y la adicional primera, en los términos de las argumentaciones deducidas».

IV. En relación con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1984 sobre las condiciones financieras de las operaciones incluidas en el Programa 1984-1987, la argumentación y petición formuladas son las siguientes:

A) La materia regulada por la Orden referida entra de lleno en la ordenación de la vivienda, pues es contenido inherente de ésta la actividad subvencional. Pero si la materia regulada por dicha Orden se insertase en la ordenación del crédito, se desconocería la competencia de la Comunidad Autónoma del art. 11.2 a) del Estatuto Vasco, pues no puede sostenerse el carácter básico de las condiciones de financiación establecidas, puesto que no cabe su desarrollo. La Orden objeto del conflicto, de aplicación necesaria en la Comunidad Autónoma, conforme a la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, vulnera los arts. 137 y 149.1.11 C.E. y 41.2 a) del Estatuto de Autonomía, así como el art. 10.31 del mismo.

B) Analizado el articulado, no puede entenderse que la fijación del tipo de interés con Entidades financieras no estatales a que se refiere el artículo 1 forme parte del título competencial estatal, pues las determinaciones que aconsejan un tipo u otro son de política de vivienda y no cabe decir que la variación de tipos afecte a la política monetaria o al régimen uniforme de ordenación del crédito, puesto que el Estado tiene otros instrumentos para controlar la cantidad de dinero bancario o la parte de cada coeficiente que puede destinarse a unas actuaciones u otras. Tampoco forman parte de la ordenación general del crédito, sino de la política de vivienda, las determinaciones sobre la carencia o la relativa a la subrogación de adquirentes contenida en el apartado 1 b). Y los conceptos que figuran en el apartado 2 nada tienen que ver con la ordenación general del crédito. La pretensión de competencia estatal es contraria al art. 137 C.E.

El artículo 2 contiene asimismo determinaciones de política de vivienda, que pueden establecerse en convenios, y no de ordenación general del crédito. Lo mismo se dice del artículo 3 y del artículo 4, en su apartado primero. Mientras que el apartado segundo de dicho art. 4 plantea el diferente problema de que la subsidiación de los tipos de interés corresponde a la Comunidad Autónoma [art. 41.2 d) del Estatuto], por lo que las correspondientes partidas deberán constar en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma y ser administradas por el órgano competente de la misma, y no por el IPPV.

El artículo 5 implica invasión de competencias por idénticas razones que el art. 2. Y en cuanto al artículo 6, se efectúa una remisión a las argumentaciones anteriores, insistiéndose en que la subsidiación debe figurar en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma y ser administrada por un órgano competente y en que tampoco la fijación del interés es de la competencia estatal, por las razones señaladas para el art. 1.

La determinación del plazo a que se refiere el art. 5.4 del Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, al que se remite el artículo 7 de la Orden impugnada, es una cuestión procedimental, extraña a la ordenación del crédito, por lo que dicho art. 5.4 carece de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco. La causa de la impugnación es, pues, la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, que convierte a su art. 5.4 en norma de aplicación inmediata y directa. Y si la subsidiación se hace con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, será ésta —y no el Estado— quien determine las causas del incumplimiento del plazo, suponiendo lo contrario infracción del art. 137 C.E. y de los apartados 2, 6 y 31 del art. 10 del Estatuto de Autonomía.

El contenido del artículo 8 participa de igual carácter que el Real Decreto 3280/1983, también impugnado, e implica por los argumentos señalados con anterioridad invasión competencial.

Finalmente, el artículo 9, dada la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, infringe el art. 10.31 del Estatuto de Autonomía y, además, el art. 14 C.E., pues ignora la existencia de planes de la Comunidad Autónoma, distintos de los estatales, y dado que en el País Vasco no ejerce sus competencias el IPPV, se produce una desigualdad irrazonable, pues sólo pueden acogerse al beneficio quienes se encuentran en el ámbito competencial del IPPV, y no quienes se encuentran bajo la acción administrativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

C) Por todo ello se solicita que se declare que las competencias actuadas por la Orden de 27 de enero de 1984 sobre las condiciones financieras de las operaciones incluidas en el Programa de Construcción de Viviendas de Protección Oficial 1984-1987 corresponden a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

V. Frente a la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación para 1984, se alega lo siguiente:

A) Puede concebirse el módulo, a la luz del art. 6 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y del art. 5 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, como el «presupuesto protegible por metro cuadrado útil». Y tanto lo que se refiere al módulo cuanto lo que respecta a las áreas geográficas homogéneas constituye estricta materia de vivienda, independientemente de que de su utilización se derive la posibilidad de instrumentar mecanismos financieros.

B) Los artículos 1, 2, 3 y 4 de la Orden referida traen causa del art. 32 a) y la Disposición adicional tercera del Real Decreto 3280/1983, también impugnado. El que la facultad para determinar el módulo le sea atribuida al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo evidencia que nos encontramos ante la fijación de un elemento de la política de vivienda. Consecuentemente, la determinación del módulo que se hace en los arts. 2, 3 y 4 de dicha Orden es competencia de la Comunidad Autónoma, conforme a los arts. 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco y 137 C.E. Y la determinación de las áreas geográficas homogéneas, que lleva a cabo sin pudor el art. 1 de la Orden, debe corresponder por idénticas razones a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por iguales razones la Disposición adicional produce una clara violación del art. 10.31 del Estatuto de Autonomía.

Y la Disposición transitoria, referente a una cuestión de procedimiento, en cuanto precisa el momento a partir del cual debe computarse un plazo, supone una invasión del art. 10, apartados 6 y 31 del Estatuto, al no poder ser considerada derecho supletorio.

C) Por lo cual se solicita que se declare que la titularidad de la competencia controvertida corresponde a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

7. El Abogado del Estado formuló mediante escrito de 21 de julio de 1984 las alegaciones que se resumen, correlativamente a las del representante del Gobierno Vasco, del modo siguiente:

1. En primer término, como planteamiento común a las distintas normas controvertidas, se analiza el alcance de las titularidades invocadas por el Gobierno Vasco y de las que amparan la actuación estatal:

A) Se parte del entrecruzamiento entre las potestades normativa y de gestión que constituyen la competencia en materia de vivienda atribuida con exclusividad a cada Comunidad Autónoma (en el caso del País Vasco, art. 10.31 de su Estatuto) y los títulos competenciales estatales en materia de ordenación general de la actividad económica (art. 149.1.11 y 13 C.E.).

B) Frente a la imputación del Gobierno Vasco, ninguna de las normas objeto de conflicto —ni siquiera la adicional séptima del Real Decreto 3280/1983— tiene virtualidad excluyente de actuaciones autonómicas en materia de vivienda. Se trata de determinar si, no obstante las competencias exclusivas autonómicas en materia de vivienda, el Estado puede desde una perspectiva nacional efectuar una programación de recursos presupuestarios y financieros en materia de vivienda; así como de esclarecer cuáles sean los contenidos de esa programación y las funciones que respecto a tal programación hayan de corresponder a las Comunidades Autónomas.

C) No procede una completa identificación entre la «competencia exclusiva en materia de vivienda» y la noción de «viviendas de protección oficial» o de «actuaciones protegibles en materia de vivienda».

D) El art. 47 C.E. consagra un precepto rector de la política social y económica que ha de informar la actuación de los poderes públicos (art. 53.3 C.E.). La promoción de las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada no resulta compatible con una interpretación de los preceptos estatutarios que reserve a las Comunidades Autónomas con exclusividad la programación en sus ámbitos de los recursos que hayan de asignarse a tal fin. Tanto más que tal programación supone un elemento esencial de la política económica y crediticia (art. 149.1.11 y 13 C.E.) y que entre los derechos a que alude el art. 149.1.1 debe incluirse el del art. 47 C.E.

E) No opera aquí el principio de la autonomía financiera (arts. 156.1 C.E., 1 LOFCA y 40 EAPV), pues se trata de protección pública financiada con fondos presupuestarios estatales y con recursos financieros correspondientes al tramo que, conforme a la ordenación del crédito, es de calificación estatal.

F) Cuestión distinta es la competencia de la Comunidad Autónoma para gestión o ejecución de la programación estatal. Este es el sentido de la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, que no trata de excluir la posibilidad de que, además de esa gestión de la protección pública estatal, la Comunidad pueda, con sus fondos propios y con el porcentaje de recursos financieros que la ordenación del crédito reserva a la calificación autonómica, conceder protección bien a las mismas actuaciones precisadas en la programación estatal, estableciendo, en su caso, requisitos adicionales, o bien a otras actuaciones distintas.

G) El esquema de distribución de competencias correspondiente a «un sistema mixto de protección pública a actuaciones en materia de vivienda», exigirá diferenciación: 1) La programación estatal, desde una perspectiva nacional, con fondos estatales y recursos crediticios cuya movilización está reservada al Estado, que asegure una ordenación racional del subsector económico de la vivienda, permitiendo una distribución equilibrada y redistributiva de los recursos entre los territorios, estableciendo unas condiciones básicas que garanticen una igualdad mínima en el derecho (art. 47.1 C.E.) al acceso a las viviendas protegidas y partiendo de una información procedente de las distintas Comunidades Autónomas; éstas establecen las realizaciones a efectuar directamente por la Administración y tienen atribuidas las competencias de ejecución, desde la calificación hasta el abono de las subvenciones personales, así como el «desarrollo normativo» de la programación estatal, respetando «por su naturaleza básica o de denominador normativo homogéneo de carácter mínimo el contenido de las disposiciones objeto de conflicto», mientras que el Estado sólo se reserva un volumen limitado de promoción de viviendas para actuaciones singulares, justificadas fundamentalmente en finalidades «reequilibradoras»; y se establece un conjunto de mecanismos de coordinación que permiten el seguimiento y la reasignación de recursos afectos a la programación estatal. 2) La instrumentación por las Comunidades Autónomas, con sus propios recursos, de una financiación complementaria, pudiendo a estos efectos establecer requisitos adicionales, que determinarán ayudas distintas de las estatales, «ya sean sean complementarias o incompatibles» con las mismas, o de programas propios de protección, con sus propios fondos presupuestarios y con recursos financieros cualificados en el margen que la ordenación crediticia reserva a la calificación autonómica; así lo demuestra el ejemplo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que ha establecido programas de política de vivienda en disposiciones tales como los Decretos 142/1984 y 143/1984, ambos de 5 de junio, sobre ayuda a las personas o núcleos familiares de menores niveles de ingresos para la adquisición de vivienda terminada o sobre financiación de viviendas no acogidas a los regímenes de protección oficial, respectivamente, o las dos Ordenes de 6 de junio de 1984 sobre tramitación para la obtención de carta de calificación de vivienda terminada y para la obtención de las ayudas a las personas o núcleos familiares de menores niveles de ingreso antes referidas.

H) Tal planteamiento en nada contraviene los términos del Real Decreto 3006/1981, de 27 de noviembre, de traspaso de servicios al País Vasco en materia de patrimonio arquitectónico, edificación y vivienda.

I. Con respecto al defecto de rango formal imputado a la ordenación estatal, hay que tener en cuenta la intervención del legislador al aprobar las consignaciones presupuestarias al Plan Cuatrienal, recogiendo en cuanto a las actuaciones protegibles y términos de la protección los criterios ya establecidos a partir del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre; así como la reiterada doctrina sobre el carácter material de la noción de bases tratándose de la ordenación de sectores económicos (Sentencias de 28 de enero de 1982, fundamento jurídico 1.º, y de 28 de abril de 1983, fundamento jurídico 2.º).

II. En cuanto a las imputaciones efectuadas al articulado del Real Decreto 3280/1983, el Abogado del Estado aduce lo siguiente:

La Disposición adicional séptima no excluye regulaciones propias de protección con cargo a recursos autonómicos; y respecto a las actuaciones protegidas con recursos estatales deja a salvo la competencia de gestión, sin excluir posibilidades de desarrollo normativo, condicionadas al respeto de lo que, por su carácter de denominador normativo común, es contenido propio de la competencia estatal.

El artículo 1, sobre formas de financiación de las actuaciones protegibles y las que tienen este carácter, contiene determinaciones esenciales de la programación estatal, como régimen de ayudas mínimas común a toda la Nación, lo que hace inviable la declaración de supletoriedad pretendida por el Gobierno Vasco.

Los artículos 3, 4, 5 y 6, junto a su justificación como determinaciones básicas de la ordenación del crédito (art. 149.1.11 C.E. y Sentencia de 28 de enero de 1983, fundamento jurídico 3), también se fundan en los títulos competenciales del art. 149.1.1 —en relación con el art. 47.1— y 13 C.E. Frente a lo sostenido por la representación del País Vasco, no se impide financiación complementaria de la Comunidad Autónoma, ni que ésta concierte convenios con Organismos o Entidades públicas o acuda a las mismas vías que detalla el art. 3 del Real Decreto; la determinación del módulo es —como se razonará más adelante— competencia estatal; la concreción de los tipos de interés y formas de amortización es parte fundamental de la ordenación del crédito (Senten-

cia de 28 de enero de 1982, fundamento jurídico 3.º), y del régimen común para garantizar un mínimo igualatorio, sin perjuicio de las políticas propias de las Comunidades Autónomas; la singularización de ciertas promociones tiene la misma justificación que las concreciones del art. 1; y las condiciones de concesión de los préstamos a promotor y primeros adquirentes constituyen determinaciones esenciales de la protección con financiación estatal, se justifican como reglas dirigidas a garantizar la efectividad de la inversión estatal y entran en el régimen de protección mínima general, sin perjuicio de que los segundos o ulteriores adquirentes puedan gozar de ayudas de las Comunidades Autónomas.

La autonomía financiera de las Comunidades Autónomas no opera frente a los artículos 7 y 8, ni los mismos —como tampoco el preámbulo de la Orden de 27 de enero de 1984— pretenden referirse a los programas que pueda establecer cada Comunidad. Lo que hacen dichos arts. 7 y 8, así como los artículos 9 y 10, es establecer un conjunto de determinaciones inherentes a la ordenación estatal de la protección financiada por el propio Estado, que forman parte del régimen básico de ayudas mínimas comunes; determinaciones que son de carácter sustantivo, y no procedimental, por lo que no entran dentro del ámbito del art. 10.6 EAPV.

Se deja el examen del artículo 11, relativo al módulo, para lo que luego se dirá respecto a la Orden de 7 de marzo de 1984, referente a tal materia.

La Disposición transitoria primera deja a salvo los programas pasados o futuros de las Comunidades Autónomas y sus mecanismos de Derecho transitorio.

La justificación de la transitoria segunda es la misma que la de los arts. precedentes.

La adicional primera es congruente con el art. 1.2 c) del propio Real Decreto 3280/1983. Tanto en éste como en el 2329/1983 (Disposición final tercera), la Comunidad tiene las facultades de gestión y las de desarrollo normativo pero respetando el contenido de la ordenación estatal contenida en uno y otro Reales Decretos.

La adicional segunda en nada impide la celebración por las Comunidades de convenios para la financiación de sus propios programas.

Las determinaciones de la adicional tercera, concernientes a la financiación estatal, carecen de significación excluyente respecto a las Comunidades Autónomas.

La adicional cuarta, que concreta el régimen mínimo de subvención como denominador común a todo el territorio nacional, tampoco excluye la potestad subvencional respecto de las mismas actuaciones o una financiación complementaria procedente de la Comunidad Autónoma.

Y la protección para viviendas en régimen de autoconstrucción establecida en la adicional quinta tiene la misma justificación que el resto del Real Decreto.

III. En cuanto a la Orden de 27 de enero de 1984, sobre tramitación de las actuaciones de financiación, tal disposición —dice el Abogado del Estado tiene como finalidad primordial, según resulta de su preámbulo, establecer mecanismos de coordinación entre los diversos sujetos, públicos y privados, que intervienen en el sistema del Real Decreto 3280/1983. Su justificación se encuentra en el carácter estatal de la programación y financiación, que no obsta a las facultades de desarrollo y gestión de las Comunidades ni a la posibilidad de que éstas establezcan sus propias programaciones.

El reconocimiento por el artículo 1 de las facultades de gestión de las Comunidades no excluye sus competencias de desarrollo que respeten las determinaciones establecidas por el Estado como régimen homogéneo mínimo para toda la Nación.

Los artículos 4, 5, 7, 9 y 10 y las Disposiciones adicional segunda y transitorias primera y segunda forman parte sustancial del régimen homogéneo establecido con carácter nacional, tratándose de requisitos materiales que condicionan la financiación estatal, sin que entren en juego las competencias procedimentales autonómicas.

Los artículos 2, 3 y 6 establecen un sistema de notificaciones que posibilite la coordinación entre los servicios centrales, las distintas Comunidades y los restantes sujetos, públicos y privados, que intervienen en las actuaciones protegidas.

Finalmente, el artículo 8 establece un mecanismo perfectamente legítimo para articular la gestión autonómica —sujeta a una justificación a posteriori que facilite, además, datos para la coordinación— y la naturaleza estatal de los fondos, «naturaleza que es, en definitiva, la que la representación del País Vasco viene a discutir».

IV. Frente a la impugnación de la Orden de 27 de enero de 1984 sobre las condiciones financieras de las operaciones incluíbles en el Programa de Construcción de Viviendas de Protección Oficial 1984-1987 se argumenta lo siguiente:

La programación estatal de actuaciones protegibles en materia de vivienda no se limita a articular unas bases de ordenación de política crediticia [arts. 149.1.11 C.E. y 11.2 a) EAPV], sino que encuentra, además, cobertura en el art. 149.1.1 y 11 (probablemente quiere decirse 13). Desde este enfoque, la Orden es una consecuencia de la remisión efectuada en el art. 3.2 b) del Real Decreto 3280/1983, la concreción en ellas de las condiciones financieras y el vehículo normativo empleado no

obstan al carácter básico de estas determinaciones (Sentencia de 28 de enero de 1982).

El artículo 1 no se refiere a los convenios que, con respecto a las bases estatales en materia crediticia (incluido el Real Decreto 360/1984), pueden establecer las Comunidades Autónomas.

Los artículos 2, 3 y 5 detallan plazos de amortización de préstamos como elemento esencial del régimen estatal de ayudas mínimas, sin excluir regulaciones diferentes para las programaciones establecidas por las Comunidades Autónomas.

Los artículos 4 y 6 forman parte de la regulación homogénea del sistema estatal de ayudas para el acceso a la vivienda. La fórmula sugerida por la representación del Gobierno Vasco -la transferencia a la Comunidad Autónoma de todos los fondos que tengan por destino la protección de actuaciones en materia de vivienda- es inviable, ya que impediría al Estado una asignación racional, equilibrada y redistributiva de fondos procedentes del Presupuesto estatal o de recursos financieros cuya cualificación tiene encomendada el Estado; b) «al vincular la competencia sustantiva para determinar la aplicación de esos fondos a los criterios, heterogéneos, de cada Comunidad Autónoma, impediría una ordenación del subsector económico de la vivienda»; y c) «imposibilitaría un régimen mínimo homogéneo para garantizar a todos los españoles, conforme al art. 149.1 su derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada».

El artículo 7 es complemento indispensable del art. 5.4 y alude a un requisito sustantivo -no procedimental- de la financiación estatal.

El artículo 8 no alude a los convenios que puedan establecer las Comunidades, sino a la aplicación de fondos estatales.

El artículo 9 contiene una previsión de Derecho transitorio ajena a las que para sus programas puedan establecer las Comunidades Autónomas y «da referencia a la aprobación por el IPPV incluirá las aprobaciones que, para los mismos tipos de programación mencionados en la norma, hayan efectuado Administraciones autonómicas que en su ámbito territorial asumieran las competencias de aquel Organismo estatal».

V. Por lo que respecta a la Orden de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto-ley 31/1987, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del Plan Cuatrienal de Viviendas 1984-1987, se argumenta por el Abogado del Estado lo siguiente:

El módulo constituye un parámetro esencial en la protección de actuaciones en materia de vivienda, en cuanto que condiciona la cuantía de los préstamos a promotores y adquirentes, así como los precios de venta.

El Real Decreto 3280/1983 introduce la noción de módulo ponderado, que permite que tanto el precio máximo de venta como el préstamo queden definitivamente fijados en el momento de la calificación provisional.

Por todo ello el módulo tiene absoluta trascendencia, tanto para la cuantificación de la financiación del Plan Cuatrienal y la regulación de los precios de las viviendas que se construyan al amparo del mismo, como para la ordenación general del sistema económico.

La efectividad de los recursos financieros queda condicionada al módulo, lo que permitiría ya calificar su determinación como actuación básica. Pero además parte tal determinación de una previsión sobre la evolución de la política económica e influye en el cumplimiento de las previsiones, condicionando el funcionamiento del subsector económico de la vivienda y de los que con él se interrelacionan y determinando las posibilidades reales de acceso por los ciudadanos a las viviendas programadas con cargo a la financiación estatal.

El módulo debe fijarse atendiendo a áreas geográficas homogéneas, pero éstas no se corresponden con los ámbitos territoriales de las Comunidades Autónomas por lo que es imprescindible que permanezca como competencia estatal tal decisión de asignar el módulo a cada población. El planteamiento contrario sería congruente con el mantenido por el Gobierno Vasco, relativo a la transferencia de fondos a cada Comunidad, pasando a ser dichos fondos de naturaleza autonómica, pero tal planteamiento es insostenible y «desde luego no es el que inspira el sistema establecido por el Real Decreto 3280/1983». Y que sea el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el que «desde criterios necesariamente comunitarios», tenga encomendada la facultad de determinación del módulo, en nada significa que tal competencia haya de atribuirse a las Comunidades Autónomas, pues no existe correlación orgánica entre competencias ministeriales y las asumidas por aquéllas, ni la circunstancia de tal atribución al Ministerio con mayor especialización sectorial elimina la trascendencia supracomunitaria de la decisión.

VI. Por todo ello solicita el Abogado del Estado que se declare la titularidad estatal de las competencias ejercitadas en las disposiciones objeto de conflicto.

8. Por escrito del Letrado don Santiago Aranzadi Martínez-Inchausti, presentado el 6 de agosto de 1984, fue promovido en nombre del Gobierno Vasco conflicto positivo de competencia, al que correspondió el núm. 615/84, en relación con la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de abril de 1984 sobre tramitación de

subsidiación y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial.

En dicho escrito, tras hacerse referencia a los antecedentes y requisitos procesales, se efectuaron en primer lugar diversas consideraciones generales acerca de la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, a la luz de los arts. 148.1.3 C.E. y 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco y del Real Decreto de transferencias 3006/1981, de 27 de noviembre, así como de la autonomía financiera de la Comunidad Autónoma (arts. 156.1 C.E. y 1 de la LOFCA).

En cuanto a la Orden objeto del conflicto se alega, en general, que su fundamento sería el mismo que el del Real Decreto 3280/1983 de que trae causa, a saber, las competencias estatales en relación a las bases y coordinación general de la actividad económica, así como a las bases de ordenación del crédito (art. 149.1.11 y 13 C.E.), por lo que se reproducen y sintetizan frente a ello diversos argumentos ya formulados en el conflicto promovido contra dicho Real Decreto 3280/1983.

Frente al artículo 1 de dicha Orden se argumenta que, en materia de subvenciones relacionadas con el sector de la vivienda se encomienda a la Comunidad Autónoma del País Vasco una labor de gestión, en la que la solicitud de subvención deberá ajustarse a la regulación del Estado, y no a otra, dada su aplicación automática, que no desaparece por las afirmaciones del Gobierno del Estado al contestar al requerimiento; y que dicho art. 1, el cual regula agotadoramente la solicitud, invade la competencia de la Comunidad Autónoma vulnerando el art. 10.31 de su Estatuto, así como el art. 10.6, en relación al 10.2 del mismo, referente a la competencia en materia de procedimientos administrativos.

Del artículo 2 se dice que viola el art. 10, apartados 2, 6 y 31 EAPV, por las mismas razones que el art. 1.

Y con respecto a los artículos 3, 4, 5 y 6, se dice que los mismos violan el art. 10, apartados 2, 6 y 31 EAPV, por las mismas razones que los anteriores, y además hay una violación de los arts. 137 y 157 C.E. del art. 41.2 d) EAPV y del art. 1 LOFCA. Y que teniendo en cuenta la remisión que se hace al art. 8 del Real Decreto 3208/1983, se incardinan, además, dichos preceptos con el art. 8 de la Orden de 27 de enero de 1984, sobre tramitación de las actuaciones de financiación en materia de vivienda, que -se reitera lo ya dicho en el conflicto promovido frente a tal Orden- venía a convertir a la Comunidad Autónoma en un simple cajero.

Por todo ello solicito que se declare que las competencias actuadas en la Orden objeto del conflicto corresponden a la Comunidad Autónoma del País Vasco y, por otro lado, la acumulación de este conflicto al correspondiente al Real Decreto 3208/1983.

9. Admitido a trámite el nuevo conflicto por providencia de la Sección de Vacaciones de 10 de agosto de 1984, el Abogado del Estado alegó en escrito de 19 de septiembre de 1984 lo siguiente:

Puso de relieve en primer lugar que en el previo requerimiento de incompetencia del Gobierno Vasco postuló la derogación de la disposición en su totalidad, a excepción de su Disposición final, o, en su caso, su modificación de forma que se garantizase el respeto a las competencias de la Comunidad Autónoma. Y que la negativa del Consejo de Ministros a las pretensiones del requerente se acompañó de un «razonamiento demostrativo de la inaplicabilidad directa de la disposición controvertida a la Comunidad Autónoma del País Vasco».

Argumentó, en cuanto al significado de la Orden de 12 de abril de 1984, que el objeto de su regulación son las solicitudes de subvención «que proceda presentar en las Direcciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo» (art. 1). Y dedujo de ello, en base al reconocimiento de facultades de gestión a las Comunidades Autónomas efectuado por la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, que: a) la Orden ministerial controvertida no es de «obligatoriedad automática» para la Comunidad Autónoma del País Vasco, titular de competencias de gestión y de regulación organizativa y procedimental (art. 10, apartados 2, 6 y 31, del EAPV y Real Decreto 3006/1981); b) tal orden garantiza plenamente el respeto a las competencias vascas en la materia, sin mena de su aplicabilidad supletoria (art. 149.3 C.E.); y c) la aplicabilidad directa de dicha Orden en territorios en que deban actuar los órganos periféricos de la Administración del Estado, por no haberse efectuado el traspaso de funciones y servicios en materia de vivienda, así como su aplicabilidad supletoria en otros casos, determinan el rechazo a su derogación o modificación.

Frente a la impugnación de los artículos 1 y 2, dijo que del art. 8 y la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983, así como del art. 1.3 de la Orden del 27 de enero de 1984, no se deduce la «aplicatoriedad automática» de la Orden objeto del conflicto, sino su supletoriedad, por lo que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo no ha desconocido la esfera competencial autonómica, en particular la relativa a organización y procedimientos.

En cuanto a la impugnación de los artículos 3 a 6, entendió ser aquí impropio de la reproducción por el Gobierno Vasco de los términos del conflicto planteado frente a la Orden de 27 de enero de 1984 sobre tramitación de las actuaciones de financiación en materia de vivienda.

Y concluyó que, planteado el conflicto en los términos en que lo ha sido, la disposición impugnada, en el ámbito de aplicabilidad directa que le es propio -del que queda excluida la Comunidad Autónoma del País

Vasco, sin perjuicio de su aplicabilidad supletoria— corresponde a un título competencial estatal —la organización y regulación procedimental de sus propios servicios—, sin menoscabo de las reglas constitucionales y estatutarias de distribución competencial; por lo que no procede la anulación o modificación de tal disposición.

En consecuencia solicitó que se declare la titularidad estatal de la competencia ejercitada en la Orden objeto del conflicto; y, por otro, si, «atendidos los distintos ámbitos de aplicación de las respectivas normas», consideró improcedente la acumulación del presente conflicto a los tramitados bajo los núms. 325/84, 327/84, 328/84 y 410/84.

10. Por Auto del Pleno de 4 de octubre de 1984 se acordó acumular el conflicto positivo de competencia núm. 615/84 a los anteriormente acumulados 325/84, 327/84, 328/84 y 410/84.

11. Por escrito del Letrado del Estado, presentado en el Juzgado de Guardia el 22 de junio de 1987, fue promovido conflicto positivo de competencia, al que correspondió el núm. 880/87, frente al Gobierno Vasco, en relación con la Orden del Departamento de Política Territorial y Transportes de 11 de febrero de 1987, por la que se determinan las Áreas Geográficas Homogéneas y sus respectivos módulos aplicables a operaciones de promoción y adquisición de viviendas de protección oficial y rehabilitación.

En dicho escrito, tras formular los antecedentes, indica el Letrado del Estado que la argumentación es sustancialmente la misma que la presentada en el conflicto 410/84, promovido por el Gobierno Vasco en relación con la Orden de 7 de marzo de 1984. El módulo —añade— constituye un parámetro esencial en la protección de actuaciones en materia de vivienda, en cuanto que condiciona la cuantía de los préstamos y los precios de venta, habiéndose subsanado el desfase entre el módulo a efectos del precio máximo de venta y el módulo a efectos de determinar el importe de la financiación mediante la introducción por el Real Decreto 3280/1983 de la noción de módulo ponderado, que en función de las previsiones sobre evolución del mercado y de los objetivos de política económica permite que tanto el precio máximo de venta como el préstamo queden definitivamente fijados en el momento de la calificación provisional. El módulo —insiste— tiene absoluta trascendencia para la cuantificación de la financiación del Plan Cuatrienal, para la regulación de los precios de las viviendas construidas al amparo del Plan y para la ordenación general del sistema económico. Sólo la circunstancia —se afirma— de que la efectividad de los recursos financieros queda condicionada por el módulo permitiría calificar su determinación como «actuación, coyuntural pero materialmente básica, dentro de la ordenación del sistema crediticio». Pero además —añade— la concreción del módulo «parte de una previsión sobre la evolución de la política económica y, por un inexorable mecanismo de interacción, influye decisivamente en el cumplimiento de esas previsiones, condicionando con ello el funcionamiento del subsector económico de la vivienda y de todos los que con él se interrelacionan» y «determina prácticamente las posibilidades reales del acceso por los ciudadanos a las viviendas programadas con cargo a la financiación estatal». Y si bien el módulo ha de fijarse atendiendo a áreas geográficas homogéneas, tales áreas no se corresponden con los ámbitos territoriales de las Comunidades Autónomas, pues se trata de una clasificación «dentro de un ámbito nacional establecido por poblaciones y provincias», la asignación del módulo según dichas áreas «no responde a consideraciones referidas al territorio autonómico en que la respectiva población se encuentre» y «los efectos de la fijación del módulo trascienden a cada Comunidad Autónoma», por lo que resulta «imprescindible para la viabilidad de la programación estatal» que «permanezca como competencia estatal la decisión de asignar (...) el módulo correspondiente a cada población». «La comparación (concluye el Letrado del Estado) —y la distribución de recursos— que la fijación del módulo lleva implícita se ha de efectuar entre todas las poblaciones de la Nación y no, fragmentadamente, entre las situadas en cada Comunidad.»

Por todo ello solicitó que se declare la titularidad estatal de las competencias controvertidas.

12. Admitido a trámite el nuevo conflicto por providencia de la Sección Primera de 1 de julio de 1987, el Letrado del Departamento de Presidencia, Justicia y Desarrollo Autonómico del Gobierno Vasco, en nombre del Gobierno Vasco, formuló escrito de alegaciones de 28 de julio de 1987.

En dicho escrito, tras hacerse referencia a los antecedentes y requisitos procesales, se alega en esencia lo siguiente:

El fundamento jurídico principal de la pretensión del Gobierno del Estado es la competencia del art. 149.1.13 C.E., relativa a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; frente a ello, el Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco basó su actuación normativa en su competencia exclusiva sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (arts. 148.1.3 C.E. y 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco).

La Exposición de motivos de la Orden de 11 de febrero de 1987 expresa la situación en que se encuentra la promoción de viviendas de protección oficial en la Comunidad Autónoma Vasca.

El deber de los poderes públicos a que se refiere el art. 47 C.E. y la asunción de la competencia del art. 10.31 EAPV hacen que sea la Comunidad Autónoma quien se encargue de hacer realizable el derecho

a la vivienda digna y adecuada, entremezclado con los principios de igualdad y libertad de residencia (arts. 9 y 19 C.E.), lo que obliga a acomodar a los costos reales de la vivienda en cada área geográfica los módulos que sirvan de referencia para delimitar sus precios y las cuantías de las ayudas públicas.

La ausencia de objetivos distintos de la satisfacción de necesidades de vivienda en el País Vasco hace innecesario insistir en el carácter sectorial de la Orden mencionada, circunscrita al ámbito material de la vivienda y huérfana de intenciones vinculadas con la planificación económica general.

La línea interpretativa del Tribunal Constitucional para discernir el encaje competencial de una facultad se asienta en los principios o consideraciones siguientes: la competencia especial prevalece sobre la general (STC 71/1982, fundamento jurídico 6.º); el principio del contenido inherente de las competencias implícitas (STC 71/1983); la interpretación restrictiva de las materias horizontales (STC 1/1982); el contenido y adscripción de la competencia administrativa discutida, cuando la ejerce el Estado (STC 113/1983, fundamento jurídico 3.º); las materias que más directamente entran en juego (STC 113/1983). Todo ello lleva a pensar que la fijación del módulo y la determinación de las áreas geográficas homogéneas para su aplicación es una facultad consustancial e inescindible de la competencia en materia de vivienda que tiene asumida en exclusiva la Comunidad Autónoma.

Aun cuando la potestad administrativa de fijación de módulos y determinación de áreas geográficas homogéneas responde a una competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, ello no puede comportar un indiscriminado ejercicio de la misma que no atienda a la interconexión con otras materias que no sean de su exclusiva competencia. Habrá que determinar si la intervención en este caso del Departamento de Política Territorial y Transportes vulnera las bases, o no, respeta la planificación económica general.

La Orden discutida no marca las pautas de una determinada política económica, sino que incide de modo exclusivo en la definición del precio máximo en venta por metro cuadrado de las viviendas de protección oficial del País Vasco. Para su determinación se ha hecho uso de los mismos índices utilizados a escala estatal, previstos en el art. 6 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, cuya valoración arroja resultados coincidentes o muy similares a los obtenidos en las provincias de Madrid y Barcelona, y no debe quedar duda de la legitimidad y procedencia de los datos, pues estatutariamente se encomienda a la Comunidad Autónoma la estadística para sus propios fines y competencias (art. 10.37 EAPV). Y, frente a la alegación principal de la demanda, no existen por imperativo legal valores de apreciación supra-comunitaria en el procedimiento de cálculo del módulo aplicable a cada área geográfica homogénea, como tampoco ha sido alterada la ponderación del módulo, habiéndose adecuado la intervención normativa del Departamento de Política Territorial y Transportes al criterio de la jurisprudencia constitucional acerca de la genérica formulación de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (SSTC 1/1982, 57/1983 y 25/1983). Aunque no hay que olvidar que el título competencial exclusivo del art. 10.31 EAPV, a diferencia de otros, no está mediatizado por el concepto de ordenación general de la economía y que, aun admitida la intervención estatal en esta materia en aras de la planificación económica, habría de establecerse la definición de medios y sistemas de relación e interacción recíproca, que posibiliten la homogeneidad técnica y acción conjunta de las autoridades estatales y comunitarias, a fin de lograr la integración de actos parciales en la globalidad del sistema (SSTC 32/1983, de 28 de abril, fundamento jurídico 2.º; 42/1983, de 20 de mayo, fundamento jurídico 3.º; 11/1984, de 2 de febrero, fundamento jurídico 6.º). La actividad de coordinación del Estado presupone la existencia de acciones a coordinar, posibilidad que la demanda niega.

En cuanto a las referencias del Letrado del Estado a la «financiación estatal» o a «lo imprescindible de la determinación del módulo para la viabilidad de la programación estatal de fondos con destino al sector vivienda», tal argumentación no es válida, pues en nada se afecta a los presupuestos del Estado ni a la programación estatal porque sea uno u otro el módulo en la Comunidad Autónoma de Euskadi, cuyos presupuestos, autónomos e independientes, serán los que asuman las consecuencias de tal determinación. Pudiera suceder que el único efecto derivado del incremento del módulo no fuera un paralelo aumento de las consignaciones presupuestarias, sino una hipotética reducción numérica de viviendas de protección oficial, lo que no se opone a una mayor rentabilidad social y más completa satisfacción del mandato constitucional, pues con la regulación de la Orden impugnada no quedarán lagunas territoriales en las que la vivienda de protección oficial sea una quimera. Este planteamiento no resta operatividad a una concepción que procure el establecimiento de un régimen común mínimo para el acceso a la vivienda, pues la perpetuación de áreas geográficas y módulos desfasados e irreales colabora al destierro del régimen de viviendas de protección oficial en beneficio de la vivienda libre. Pues en un Estado como el nuestro los indicadores comúnmente utilizados (paro, inflación, renta per capita, movimientos migratorios, etc.) muestran la evidencia de que no todos los esfuerzos públicos han de tener la misma intensidad y dirección.

Finalmente, la norma debatida no representa agresión alguna a la competencia estatal, puesta de manifiesto en vía de requerimiento, de las bases de la ordenación del crédito, para lo que basta con la mención de la STC 1/1982, de 28 de enero, fundamento jurídico 3.º, en la que se delimitan tales bases, de las que nada se dice ni se regula en la Orden de 11 de febrero de 1987.

Por todo ello solicitó el representante del Gobierno Vasco que se declare la titularidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre la competencia controvertida y se desestime la demanda interpuesta.

13. La Sección Primera, por providencia de 26 de mayo de 1988, acordó oír a las representaciones procesales acerca de la acumulación del conflicto núm. 880/87 a los núms. 325, 327, 328, 410 y 615 de 1984, anteriormente acumulados. Y por Auto del Pleno de este Tribunal de 7 de junio de 1988 fue acordada dicha acumulación.

14. Por providencia de 7 de julio último, se acordó señalar el día 12 del mismo mes, para deliberación y votación de la presente Sentencia.

II. Fundamentos jurídicos

1. En los presentes conflictos positivos de competencia acumulados, se plantea la cuestión de determinar la titularidad de las competencias sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, que se regulan en las disposiciones objeto de los mismos. El Gobierno Vasco pretende que se declare la nulidad del Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, así como que se declare que corresponden a la Comunidad Autónoma del País Vasco las competencias a que se refieren o que se ejercitan mediante dicho Real Decreto —excepto en su art. 2 y Disposición adicional sexta—, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de enero de 1984 —a excepción de sus Disposiciones finales y adicional primera—, la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1984, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984 y la Orden de este último Ministerio de 12 de abril de 1984, dictadas todas ellas en aplicación del mencionado Real Decreto 3280/1983. Mediante estas disposiciones reglamentarias se arbitran diversos instrumentos para financiación de actuaciones protegibles en materia de viviendas para el cuatrienio 1984-1987 —préstamos cualificados, subsidiación de tipos de interés, subvenciones—, con cargo a recursos presupuestarios estatales o a recursos financieros procedentes de Entidades de crédito oficiales y privadas, regulándose determinadas condiciones para el otorgamiento y acceso a las ayudas establecidas y su tramitación. Por su parte, el Abogado del Estado, en la representación que le es propia, pretende que se declare la titularidad estatal de la competencia de determinación de los módulos aplicables a las operaciones de promoción y adquisición de viviendas de protección oficial y rehabilitación y de las correspondientes áreas geográficas homogéneas, que ha ejercido el Gobierno Vasco mediante la Orden de su Departamento de Política Territorial y Transportes de 11 de febrero de 1987.

Alga, en esencia, el Gobierno Vasco que, además de la insuficiencia de rango que afectaría principalmente al Real Decreto 3280/1983, las disposiciones estatales que impugna suponen una invasión de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda (art. 148.1.3 de la Constitución y art. 10.31 del EAPV), aparte otros títulos competenciales concurrentes, y que exceden en cuanto a su contenido del ámbito de las competencias estatales en materias de planificación y coordinación de la actividad económica y sobre las bases de ordenación del crédito (art. 149.1.11 y 13 de la Constitución). El Abogado del Estado se opone a lo anterior, fundándose sobre todo en dichas competencias estatales, así como en la de regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos constitucionales (art. 149.1.1 de la Constitución), en relación con el derecho a disfrutar de una vivienda digna (art. 47 de la Constitución). Este mismo planteamiento justifica su impugnación de la mencionada Orden del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco, a la que este último opone sus competencias en materia de vivienda.

2. Nos encontramos, una vez más, ante un conflicto de competencias en el que, en relación con el otorgamiento de subvenciones y otras ayudas económicas al servicio de una política sectorial, se enfrentan, de un lado, el correspondiente título competencial específico de la Comunidad Autónoma sobre el subsector de que se trata y, de otro, las más genéricas competencias estatales sobre planificación y coordinación de la actividad económica y las bases de ordenación del crédito.

En el presente caso, es indiscutible que la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta la titularidad de la competencia en materia de vivienda. Esta competencia faculta a las instituciones de la Comunidad Autónoma para desarrollar una política propia en dicha materia, incluido el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de aquella política. Ello no obstante, y a pesar de que el art. 10 del EAPV califica como «exclusiva» aquella competencia autonómica en materia de vivienda, el propio Gobierno Vasco reconoce que la misma se halla limitada por las competencias del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad

económica y sobre las bases de la ordenación del crédito. En efecto, tanto el art. 149 de la Constitución como los Estatutos de Autonomía dejan a salvo las facultades de dirección general de la economía y, por tanto, de cada uno de los sectores productivos, que han de quedar en poder de los órganos centrales del Estado. En consecuencia, dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general tienen cobijo también las normas estatales que fijan las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector.

Este razonamiento es también aplicable al sector de la vivienda, y en particular, dentro del mismo, a la actividad promocional, dada su muy estrecha relación con la política económica general, en razón de la incidencia que el impulso de la construcción tiene como factor del desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo. De otro lado, en cuanto que esta actividad de fomento de la construcción de viviendas queda vinculada a la movilización de recursos financieros no sólo públicos, sino también privados, no puede hacer abstracción de las competencias estatales sobre las bases de la ordenación del crédito, a que ambas partes hacen referencia.

El Letrado del Estado apoya además sus pretensiones en lo que disponen los arts. 47 y 149.1.1 de la Constitución, es decir, en la competencia del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Pero, en el caso que nos ocupa, este argumento no es sino meramente complementario de los anteriores. La política de vivienda, junto a su dimensión estrictamente económica, debe tener un señalado acento social, en atención al principio rector que establece el art. 47 de la Norma fundamental, siendo así que uno y otro aspecto —el económico y el social— se revelan difícilmente separables. Sin embargo, el art. 47 no constituye por sí mismo un título competencial autónomo en favor del Estado, sino un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53 de la Constitución), en el ejercicio de sus respectivas competencias. Por lo que se refiere al art. 149.1.1, éste faculta al Estado para regular las condiciones no ya que establezcan, sino que garanticen la igualdad sustancial de los españoles en el ejercicio de los derechos constitucionales. Pero esta función de garantía básica en lo que atañe al derecho a disfrutar de una vivienda digna, es la que puede y debe desempeñar el Estado al instrumentar sus competencias sobre las bases y coordinación de la planificación económica del subsector vivienda y sobre las bases de ordenación del crédito. En otros términos, como declaramos en nuestra STC 146/1986, de 25 de noviembre, «la persecución del interés general —en este caso, el relativo a la garantía de una vivienda adecuada para todos los españoles— se ha de materializar "a través de", no "a pesar de" los sistemas de reparto de competencias articulados en la C.E.» (fundamento jurídico 3.º), de manera que la promoción de la igualdad sustancial y la acción estatal destinada al efecto «debe desplegarse teniendo en cuenta las peculiaridades de un sistema de autonomías territoriales» (fundamento jurídico 4.º).

En definitiva, la cuestión planteada en los presentes conflictos de competencia acumulados se reduce a establecer si, de un lado, el Estado se ha extralimitado en el ejercicio de sus competencias en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13 de la Constitución) y de bases de la ordenación del crédito (1.1.1), invadiendo las competencias del País Vasco en materia de vivienda, y, viceversa, si esta Comunidad Autónoma ha respetado las competencias estatales en el desarrollo normativo de su política de vivienda, todo ello, por relación a las disposiciones impugnadas.

3. Es obvio, a tenor de lo expuesto, que un planteamiento semejante presupone la conjunción de actuaciones de las autoridades estatales y autonómicas para la consecución, entre otros posibles, del mismo fin que impone el art. 47 de la Constitución. Ahora bien, el sistema mediante el que se articula esta conjunción de esfuerzos no es indiferente desde el punto de vista del reparto competencial que se establece en la Constitución y en los Estatutos de Autonomía. En concreto, el Letrado del Estado alude a la legitimidad constitucional de «un sistema mixto» de protección pública en materia de vivienda, en el que coexistirían una programación estatal, con fondos y recursos crediticios cuya movilización estaría reservada al Estado, con una actividad complementaria de la Comunidad Autónoma. Sobre este punto hemos de hacer las siguientes matizaciones. En primer lugar, el «sistema mixto» que el representante del Gobierno defiende no podría entenderse en ningún caso, desde la perspectiva constitucional, como un conjunto de actuaciones estatales separadas y paralelas a las que la Comunidad Autónoma del País Vasco puede llevar a cabo en la materia, ya que el Estado no es titular de una competencia específica en materia de vivienda con tal carácter, a ejercer en régimen de yuxtaposición con las que corresponden a la Comunidad Autónoma. En segundo término, como ya ha señalado este Tribunal en reiteradas ocasiones (SSTC 39/1982, de 30 de junio; 144/1985, de 25 de octubre; 179/1985, de 19 de diciembre; 95/1986, de 10 de julio; 146/1986, de 25 de noviembre), el ejercicio de aquellas actuaciones estatales no se justifica por el hecho

de que se financien con fondos presupuestarios del Estado, ya que la subvención o, más en general, el poder de gasto no es concepto o título que delimite competencias. atrayendo toda regulación que tenga conexión con el mismo, pues ello conduciría a una sensible alteración del sistema de distribución de competencias que resulta de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía. Por el contrario, el ejercicio de competencias estatales anejo al gasto o a la subvención sólo se justifica en los casos en que, por razón de la materia sobre la que opera dicho gasto o subvención, la Constitución o los Estatutos hayan reservado al Estado la titularidad de las competencias.

En consecuencia y habida cuenta de la competencia general del País Vasco en materia de vivienda, la posibilidad del Estado de incidir sobre la misma, mediante una regulación propia, se ciñe a aquellos extremos que puedan entenderse comprendidos en las bases y coordinación de la planificación económica. A este respecto y sólo en relación con el mismo, el Estado puede destinar específicamente recursos con cargo a su propio presupuesto, que cumplen así una finalidad de garantía para la consecución de los objetivos de la política económica general cuya dirección le compete. También a tales efectos y con la misma finalidad, el Estado puede actuar sus competencias sobre las bases de ordenación del crédito, en virtud de lo dispuesto en el art. 149.1.11 de la Constitución. Es decir, el Estado puede aportar recursos vinculados al ejercicio de sus competencias materiales y en garantía de su efectividad. Por el contrario, no está legitimado para fomentar cualquier actividad en materia de vivienda, regulándola directamente, sino en tanto y en cuanto las medidas de fomento se justifiquen por razón de sus atribuciones sobre las bases de la planificación y la coordinación de la actividad económica y sobre las bases de ordenación del crédito. Si se admitiera una competencia general e indeterminada de fomento de las actividades productivas por parte del Estado se produciría, junto a la indicada alteración del sistema competencial, una distorsión permanente del sistema ordinario de financiación autonómica, que el Gobierno Vasco denuncia en términos genéricos.

4. Por lo que se refiere al subsector económico de la vivienda, no cabe duda de que puede ser comprendida en la competencia del Estado a que se refiere el art. 149.1.13 de la Constitución la planificación básica de determinadas actuaciones de construcción y rehabilitación de viviendas de protección oficial, lo que justifica la regulación por el Estado de los correspondientes instrumentos de financiación en el ámbito definido como tal, ya que con ello se trata de asegurar el mantenimiento de unas inversiones fundamentales desde el punto de vista de la política económica general que, en otro caso, se revelaría difícilmente viable.

Ello no obstante, cabe preguntarse hasta dónde alcanzan estas competencias básicas del Estado y si cubren o no la totalidad de los preceptos que son objeto de los presentes conflictos. En este sentido debe tenerse en cuenta que, como señalábamos en nuestras SSTC 179/1985 y 95/1986, citadas, «no es metodológicamente adecuada y puede resultar artificiosa e inútil toda distinción entre lo básico y lo no básico si pretende aplicarse a los preceptos integrantes de una medida que sólo puede ser considerada y aplicada como unidad, en el bien entendido, claro es, que sólo pueden ser considerados como elementos de la medida aquellos preceptos directa o indirectamente ordenados a la obtención del fin propuesto, de tal manera que si la disposición que la contiene incluye otros no relacionados con esa finalidad, respecto de ellos la delimitación competencial apoyada en la distinción entre normas básicas y normas de desarrollo habría de ser respetada (fundamentos jurídicos 1.º y 4.º, respectivamente). Estas consideraciones son perfectamente aplicables al caso que nos ocupa, máxime cuando se trata de la instrumentación normativa de unos objetivos de planificación económica sectorial que están eminentemente sujetos a modificaciones periódicas por razones de coyuntura, y que, por otra parte, cuentan con el necesario respaldo legal, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre.

En concreto, dentro de la normativa de financiación a la vivienda de que ahora se trata, es preciso distinguir cuatro aspectos inherentes a la finalidad de promoción que persiguen las medidas arbitradas por el Gobierno y la Administración del Estado. En primer lugar, la definición misma de las actuaciones protegibles, que constituye el núcleo de las medidas consideradas. En segundo término, la forma de protección, en este caso la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas —créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones—, sin la cual el fomento de aquellas actuaciones carece de eficacia, así como la finalidad específica de las mismas. A continuación, y como parte de esa regulación esencial, el nivel de protección que se intenta alcanzar u ofrecer en cada caso. Por último, la aportación misma de recursos estatales que permitan realizar las correspondientes actuaciones, en cuanto que garantía de la política económica general, relativa al sector de la vivienda. Como expresión de esta última, la regulación estatal de cada uno de estos cuatro aspectos no invade competencia autonómica alguna, pues se halla legitimada por lo dispuesto en el art. 149.1.13 de la Constitución, así como, por lo que hace a la financiación privada de tales actuaciones, en virtud de lo dispuesto en el art. 149.1.11, puesto que se traduce en la disciplina de uno de los préstamos de regulación especial computables por las entidades financieras.

En cualquier caso, ello no significa que las Comunidades Autónomas, con competencias en materia de vivienda hayan de quedar absoluta-

mente desprovistas de cualquier atribución por lo que se refiere a las actuaciones protegibles en el sector. Por un lado, es evidente que, en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios recursos, lo que, frente a lo que alega el Gobierno Vasco, no resulta impedido por las disposiciones que impugna. Pero además, para la ejecución de la normativa estatal reguladora de las actuaciones protegibles que, como diremos más adelante, les corresponde, las Comunidades Autónomas deben contar con un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto debido a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos.

Sólo de esta manera es posible conciliar el ejercicio de las competencias del Estado sobre la planificación y coordinación en el sector económico de la vivienda, incluida la utilización instrumental de sus competencias sobre las bases de ordenación del crédito, con las competencias autonómicas en materia de vivienda. Así, si las primeras legitiman una intervención del Estado que condiciona en parte la globalidad de la política de vivienda de cada Comunidad Autónoma, dicha intervención no puede extenderse, so pretexto de un absoluto igualitarismo, a la regulación de elementos de detalle de las condiciones de financiación que la priven de toda operatividad en determinadas zonas del territorio nacional. Antes bien, a las Comunidades Autónomas corresponde integrar en su política general de vivienda las ayudas reguladas por el Estado para el cumplimiento de las finalidades a que responden, con capacidad suficiente para modalizar, en su caso, las reglas generales, al objeto de conseguir una sustancial igualdad de resultados.

5. Otro aspecto del problema es el que atañe a la gestión de las medidas de fomento dispuestas por el Estado en relación con las actuaciones protegibles en materia de vivienda. A este respecto se podría cuestionar, como ya señalamos en la STC 95/1986, «si tiene sentido y es eficaz un sistema de subvenciones centralizadas en un sector económico —en el presente caso, la vivienda— que ha sido descentralizado y atribuido a la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas» (fundamento jurídico 5.º). Y, como entonces se dijo, habría que concluir que la gestión por el Estado de tales medidas sólo sería constitucionalmente admisible si «resultase imprescindible para asegurar su plena efectividad dentro de la ordenación básica del sector y para garantizar las mismas posibilidades de obtención y disfrute por parte de sus potenciales destinatarios en todo el territorio nacional, siendo al tiempo un medio necesario para evitar que se sobrepase la cuantía global de los fondos o de los créditos que hayan de destinarse al sector» (id.). En caso contrario, la regla general debe consistir en la transferencia a las Comunidades Autónomas de los recursos estatales destinados a la financiación de las actividades que se fomentan, bien sea mediante la fijación de criterios de reparto objetivos o mediante convenios ajustados a los principios constitucionales, de manera que las Comunidades Autónomas dispongan de aquellos recursos y puedan gestionarlos en cumplimiento de la normativa estatal básica.

Esta regla general es aplicable, sin duda, a la gestión de las ayudas para la financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. En el presente caso, la Disposición adicional séptima del Real Decreto 3280/1983 establece que las Comunidades Autónomas podrán gestionar las actuaciones protegibles que regula, de acuerdo con sus Estatutos y los correspondientes Reales Decretos de transferencias. Sin embargo, interpretada esta Disposición en relación con otros preceptos del mismo Real Decreto y, en especial, con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 27 de enero de 1984 que lo desarrolla, lo cierto es que se reservan al Ministerio de Obras Públicas y al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda determinadas facultades de gestión que el Gobierno Vasco impugna, por lo que es preciso examinar la constitucionalidad de tales preceptos, desde el punto de vista de la distribución de competencias.

Dichas potestades de gestión reservadas a órganos u organismos del Estado se limitan a la realización de convenios con las entidades financieras para la aportación de créditos de financiación de las actuaciones protegibles, a la subsidiación de los créditos aportados por aquellas entidades, en los porcentajes establecidos por la normativa estatal y al abono efectivo de las subvenciones concedidas. En todo caso, el procedimiento de calificación de las viviendas de protección oficial y su control, y la resolución acordando o denegando el disfrute de las subvenciones personales corresponde al «organismo administrativo competente en materia de vivienda», que en el presente caso es, desde luego, el órgano u organismo competente de la Administración Autónoma del País Vasco, debiendo el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda expedir libramientos trimestrales a justificar a favor de las Comunidades Autónomas (arts. 1 y 8 de la Orden de 27 de enero de 1984 citada).

Por lo que se refiere al pago de las subvenciones personales, es claro que las facultades reservadas al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda no pueden considerarse sino como regladas, es decir, reducidas a la función de un librador de fondos, pues en caso contrario interferirían el ejercicio de las competencias de gestión que, en cuanto

a la calificación de las viviendas y a la concesión o denegación del derecho a la subvención corresponden a la Comunidad Autónoma del País Vasco. Sólo así interpretadas aquellas funciones estatales no resultan en contradicción con las competencias de gestión que corresponden exclusivamente a la Administración autónoma vasca.

En lo que toca a la competencia para suscribir los convenios de financiación de las actuaciones protegibles en materia de viviendas, debemos recordar ahora lo que señalábamos en la STC 95/1986, en relación con los créditos destinados a la financiación de viviendas rurales. Dado que dichos préstamos pueden ser concedidos por diferentes entidades financieras, tanto públicas como privadas, resulta constitucionalmente legítimo residenciar en un solo órgano estatal la facultad de formalizar los convenios, en virtud de las competencias de coordinación que al Estado reconoce el art. 149.1.13, al objeto de garantizar que los topes máximos que puedan fijarse por el Gobierno para esta línea de créditos sean efectivamente respetados, así como para asegurar una distribución homogénea o no discriminatoria de tales créditos en todo el territorio nacional.

Por último, en cuanto al pago de los subsidios a los créditos concedidos por las entidades financieras para financiar las actuaciones protegibles en materia de vivienda, si bien no es el único sistema constitucionalmente posible, no puede entenderse que invada las competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco aquél en virtud del cual es un organismo centralizado el que tiene la facultad de liquidar tales subsidios. Este sistema de liquidación, que encuentra su lógica en la unificación de las relaciones contables entre el Estado y las entidades financieras con las que puede suscribir los convenios de financiación a la vivienda, no podría tampoco interferir, sin embargo, las competencias de gestión que, para la calificación de las actuaciones protegibles y el reconocimiento del derecho a percibir las ayudas, corresponden indudablemente a la Comunidad Autónoma del País Vasco, ya que no pueden considerarse como parte de las bases o la coordinación de la planificación económica. Por tanto, la reserva a un organismo del Estado de la función de liquidar los subsidios a los préstamos sólo puede regularse conforme al sistema de distribución de competencias entre el propio Estado y aquella Comunidad Autónoma, y hay que entender por ello que el pago de los mismos es consecuencia obligada del reconocimiento del derecho a la ayuda financiera que, en cumplimiento de las normas estatales y, en su caso, en el marco de los convenios establecidos, realiza la Comunidad Autónoma.

Por otra parte, frente a lo que argumenta el Gobierno Vasco, las disposiciones que impugna no impiden que aquella Comunidad pueda celebrar convenios distintos con las entidades financieras para allegar recursos destinados a la construcción o rehabilitación de viviendas, complementando así las previsiones de la legislación estatal sobre actuaciones protegibles, en razón de los objetivos de la política autonómica de vivienda, siempre que, naturalmente, ello no sea incompatible con las directrices de la ordenación económica general, que a los órganos centrales del Estado corresponde determinar en exclusiva, así como con las bases de la ordenación del crédito, que igualmente corresponde fijar al Estado.

6. El último género de cuestiones que plantea el Gobierno Vasco se refiere a las reglas de tramitación del otorgamiento de las subvenciones y concesión de préstamos y subsidios que se establecen, en especial, en la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de enero de 1984, con particular incidencia en las exigencias de información y justificación de las actuaciones realizadas por las Comunidades Autónomas en ejecución de las normas estatales.

En este orden de cosas, es preciso partir de la idea de que una conjunción de actividades de las autoridades estatales y autonómicas como la que, en virtud del reparto de competencias establecido en la Constitución y los Estatutos de Autonomía, debe llevarse a cabo para la satisfacción del derecho que proclama el art. 47 de la Constitución, no sólo debe atenderse al respeto estricto de las competencias ajenas, incluida, en su caso, la de coordinación de la actividad económica, sino también a los principios de colaboración y solidaridad y, en definitiva, a una exigible actitud de lealtad constitucional. Las exigencias de información recíproca sobre el funcionamiento del régimen de ayudas a la vivienda responde a estos principios, consustanciales al modelo del Estado de las Autonomías. En concreto, la información sobre el cumplimiento de la normativa estatal por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias de gestión de las ayudas que el Estado aporta o de los recursos financieros que moviliza, si bien no puede suponer obstáculo al ejercicio de dichas competencias autonómicas, convirtiéndose en una forma encubierta de control de su actividad, constituye en cambio una base de datos estadísticos cuya justificación y conveniencia se vincula a la potestad del Estado para adoptar sucesivamente las decisiones que le competen en materia de planificación del sector económico de la vivienda e, incluso, para formalizar los consiguientes convenios con las entidades financieras y con cada Comunidad Autónoma. En este sentido, las prescripciones relativas a la transmisión de informaciones y a la comunicación de las actuaciones realizadas en la materia que nos ocupa, se revela plenamente coherente con el diseño constitucional del Estado de las Autonomías.

7. Conforme a las consideraciones generales expuestas, procede a continuación examinar sistemáticamente la constitucionalidad de las

disposiciones impugnadas, desde el punto de vista de su adecuación o no al orden de competencias, a que se ciñe el objeto del conflicto positivo de competencia (arts. 62 y 63.1 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional).

El art. 1 del Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, establece las modalidades de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y define cuáles son dichas actuaciones protegibles, «a los efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto». Este precepto no invade las competencias propias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, pues constituye una manifestación de las competencias que al Estado reserva el art. 149.1.13 de la Constitución, conforme a lo expuesto en el fundamento jurídico 4.º Dicho sea sin perjuicio de que la Comunidad Autónoma del País Vasco pueda, en virtud de su política de vivienda, conforme al art. 10.31 del EAPV, definir otro tipo de actuaciones protegibles y, en su caso, otras formas de financiación con cargo a sus propios presupuestos en complementariedad con la regulación estatal, lo que no resulta impedido por el precepto cuestionado, que, como en el mismo se expresa, define aquellas actuaciones a los solos efectos de lo dispuesto en el Real Decreto 3280/1983.

8. Los arts. 3, 4, 5 y 6 del citado Real Decreto regulan los tipos, características y condiciones generales de los préstamos cualificados destinados a la financiación de aquellas actuaciones protegibles. Se trata en este caso de una medida que, de manera semejante a lo declarado en la STC 95/1986 referida, demanda una regulación unitaria, y se justifica en razón de lo dispuesto en el art. 149.1.11 y 13 de la Constitución. En tanto que elementos nucleares de la medida o instrumentos necesarios para conseguir los fines de interés público que con ella se persiguen, forman parte de su unidad «el régimen jurídico a que han de ajustarse los préstamos que se otorguen», configurador de «los elementos esenciales de tales modalidades de préstamos, como son las entidades financieras que pueden concederlos, los tipos de interés que han de abonarse, los plazos de amortización y las garantías exigibles para su concesión» (STC 95/1986). En consecuencia nada hay que oponer a la legitimidad constitucional del art. 3.1, que establece las modalidades de créditos a conceder y las entidades que pueden otorgarlos; del art. 3.2, que se refiere a la cuantía, tipo de interés, plazo de amortización, garantías y beneficios fiscales generales de su otorgamiento, con excepción ahora de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 3.2.a), relativo a los módulos aplicables, sobre lo que se tratará más adelante; del art. 4, sobre la cuantía de los préstamos de las promociones especiales que en él se definen; y los arts. 5 y 6, que establecen los requisitos esenciales para el otorgamiento de los préstamos a promotores y adquirentes de viviendas, en cuanto que constituyen garantías fundamentales para la efectividad de la medida adoptada.

Por su conexión directa con estos preceptos del Real Decreto 3280/1983, tampoco cabe oponer reparos a la legitimidad constitucional de las Disposiciones transitorias primera y segunda del propio Real Decreto, en cuanto se refieren al otorgamiento de los préstamos cualificados que en él se regulan así como de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1984 que lo desarrolla, fijando los tipos de interés, plazo, amortización y garantías de los préstamos.

Por idénticas razones, no invade la competencia del País Vasco la Disposición adicional primera del Real Decreto 3280/1983, que autoriza a las entidades financieras relacionadas en el art. 2 a conceder créditos a la rehabilitación dentro de los recursos financieros asignados al programa cuatrienal 1984-1987.

9. El art. 7 del Real Decreto 3280/1983 regula la subsidiación de los tipos de interés. Nada hay que objetar a la competencia estatal para establecer y regular los elementos esenciales de este tipo de subsidios, tal y como se concreta en el precepto impugnado.

De igual manera, las condiciones relativas al otorgamiento de subvenciones directas a los promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial que se regulan en los arts. 8, 9 y 11 del Real Decreto 3280/1983 pueden considerarse incluidas, sin dificultad, en el ámbito de las competencias que atribuye al Estado el art. 149.1.13 de la Constitución, pues constituyen otros tantos elementos esenciales de las finalidades que persigue la medida subvencionadora, ya que se refieren tanto a las características que deben reunir los posibles beneficiarios, o a las características esenciales de las viviendas a subvencionar, incluido el precio máximo de venta, y a la cuantía de las subvenciones, así como a las garantías esenciales de cumplimiento de dichos requisitos.

En cambio, el art. 10 del Real Decreto 3280/1983, en su párrafo segundo y siguientes, establece unas simples prescripciones de tramitación administrativa, que no son incluíbles entre las normas que regulan el destino y el nivel de las subvenciones. Se trata, por ello, de una normativa que no resulta amparada por la competencia que al Estado atribuye el art. 149.1.13 de la Constitución, en el sentido expuesto en el fundamento cuarto. De ahí que este art. 10 sólo pueda tener en el País Vasco valor de Derecho supletorio, al margen de su párrafo primero, en el que se ejerce una competencia estatal.

No cabe declarar contrarias a las competencias de la Comunidad Autónoma impugnante las Disposiciones transitorias primera y segunda del Real Decreto 3280/1983, en cuanto que se refieren a la aplicación del régimen de subvenciones y subsidios establecido en su articulado, así como la Disposición adicional quinta del referido Real Decreto, que extiende el derecho a percibir la misma subvención a las viviendas de

protección oficial que se realicen en régimen de autoconstrucción, estableciendo los requisitos esenciales que configuran este peculiar régimen jurídico. Por último, el art. 9 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 27 de enero de 1984 no infringe el orden de competencias, pues constituye una mera aclaración del concepto de unidad familiar, a los efectos prevenidos en los arts. 8 y 10 del Real Decreto 3280/1983.

10. Atención especial merece la controversia sobre la competencia para determinar el módulo aplicable al sistema de financiación de viviendas de protección oficial. El art. 3.2 a), párrafo segundo, del Real Decreto 3280/1983 atribuye esta competencia al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. El Estado ha hecho una opción, y estimado necesario establecer una escala de módulos en relación a la diversidad de precios de coste de las viviendas en distintas áreas geográficas. La asignación de esa escala a distintas áreas geográficas homogéneas se prevé en la Disposición transitoria tercera del Real Decreto, según la cual «sin perjuicio de la competencia que corresponda a las Comunidades Autónomas, por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, se determinará el módulo (M) ponderado y las áreas geográficas homogéneas» y «el citado módulo servirá para cuantificar la financiación prevista en este Real Decreto en relación a las actuaciones protegibles en materia de vivienda que se acojan al mismo»; y a su vez la Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984 ha establecido las mencionadas áreas geográficas homogéneas comprensivas de los diversos municipios del País Vasco. Mediante la Orden de 11 de febrero de 1987, objeto del conflicto de competencia núm. 880/87, el Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco determinó nuevas áreas geográficas homogéneas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma y los módulos aplicables a cada una de ellas.

Sin duda, como alega el Letrado del Estado, la determinación del módulo y su ponderación es un elemento absolutamente trascendente del sistema de financiación establecido para las actuaciones protegidas, pues de dicho módulo depende la fijación del precio de venta máximo, la cuantificación de los préstamos cualificados y de la correspondiente subvención y el otorgamiento de las subvenciones personales. Un aspecto tan esencial de las medidas de financiación que el Estado arbitra es evidente que no puede dejarse a la libre formulación que del mismo puedan hacer las Comunidades Autónomas, pues es un elemento indisoluble de aquellas medidas. En concreto, la fijación del módulo debe responder a unos criterios unitarios, que garanticen resultados homogéneos en la aplicación del plan en el territorio de unas u otras Comunidades Autónomas.

No deja de ser significativa la distinta redacción del art. 3.2 a) del Real Decreto, que atribuye al Ministerio de Obras Públicas la determinación del módulo aplicable y su ponderación, y la de la Disposición transitoria tercera del mismo, que alude ahora a áreas geográficas homogéneas, pero a su vez hace expresa reserva de la competencia que corresponda a las Comunidades Autónomas.

La determinación precisa de las áreas geográficas homogéneas correspondientes a efectos de asignar el módulo estatal aplicable comporta una función de valoración ponderada de diversos indicadores económicos, en especial de los factores que intervienen en el precio de la vivienda, que cabe calificar como actividad de ejecución. De otra parte, la determinación rígida de las áreas correspondientes, conforme a criterios uniformes para cada una de ellas, puede dar lugar a distorsiones de la eficacia del sistema en ciertas zonas, en virtud de la evolución de variantes económicas de difícil previsión, con la consecuencia de privar o disminuir la operatividad de las ayudas en dichas zonas, en detrimento también de la sustancial igualdad perseguida.

Por todo ello, la articulación del sistema de ayudas estatales establecido, a través del elemento esencial de los módulos, no puede impedir a las Comunidades Autónomas con competencia en materia de vivienda cuantificar en su ámbito territorial el coste de los diversos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda y apreciar la homogeneidad de ciertas áreas en razón de ese coste, siempre que se ajusten a los módulos que establezca el Estado así como a los principios o criterios generales que éste haya fijado.

La propia Disposición transitoria tercera del Real Decreto 3280/1983 salva expresamente las competencias que corresponden a las Comunidades Autónomas al atribuir al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, la facultad de determinar el módulo ponderado y las áreas geográficas homogéneas. En una interpretación conforme a la distribución de competencias establecida en la Constitución y en el EAPV la remisión a las competencias autonómicas ha de entenderse como reconocimiento de una capacidad de aplicación de los módulos determinados por el Estado. La Comunidad Autónoma no podrá ni crear más áreas de las configuradas por el Estado ni variar el módulo de cada una de las áreas de la escala; pero sí podrá remodelar el contenido de las áreas incluyendo en cada una de ellas a los municipios que entienda deban acogerse al correspondiente módulo, utilizando para ello los criterios generales que haya fijado el Estado para la determinación de las áreas.

Pues bien, la Orden de 11 de febrero de 1987 del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco, objeto del

conflicto de competencia núm. 880/87, se ha limitado, respetando los módulos establecidos por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y su ponderación, a definir las áreas geográficas homogéneas dentro de la Comunidad Autónoma, ateniéndose además a los factores de coste que el Estado tuvo en cuenta al fijar directamente las áreas geográficas homogéneas. Según se ha dicho, el Estado sólo puede establecer los módulos a tener en cuenta y su respectiva ponderación, así como los criterios generales para la asignación de sus módulos a áreas geográficas homogéneas que corresponde determinar a la Administración Autónoma, en el respeto de dichos criterios generales y en función también del principio de solidaridad que proclaman los arts. 2 y 138 de la Constitución. En consecuencia, no puede considerarse que dicha Orden haya invadido una esfera de competencia propia del Estado. Al mismo tiempo ha de reconocerse que la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984 no ha invadido competencias de la Comunidad Autónoma Vasca, salvo en su art. 1, debiendo declararse al respecto que, salvo su eventual carácter supletorio, no es aplicable en la Comunidad Autónoma Vasca.

11. Pasando al plano de la gestión, debemos distinguir, de acuerdo con lo expuesto en el fundamento jurídico 5.º entre las competencias para formalización de los convenios con entidades financieras, a que se refieren las Disposiciones adicionales segunda y tercera del Real Decreto 3280/1983 y el art. 7 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de enero de 1984, por un lado, y las competencias sobre la tramitación y pago de los subsidios a los préstamos y de las subvenciones personales.

Las primeras se inscriben, sin dificultad, entre las competencias del Estado sobre las bases de la planificación y la coordinación de la actividad económica general (art. 149.1.13 de la Constitución), pues es indiscutible que los convenios constituyen el instrumento para la movilización de los recursos financieros que se requieren, en garantía de cumplimiento de los objetivos de la política económica en el subsector de la vivienda y que corresponde al Estado determinar las cantidades o límites máximos a aportar.

En cuanto a la forma, la liquidación de las subvenciones e incluso de los subsidios a los tipos de interés de los préstamos a que se refieren aquellos convenios no pueden interferir en ningún caso la competencia de gestión de las ayudas estatales, incluyendo la facultad de reconocer o denegar el derecho a su disfrute, que corresponde a la Administración autónoma del País Vasco (art. 1 de la Orden citada). Ello no obstante, reservar las simples operaciones de pago y libramiento de fondos en favor de un organismo centralizado, siempre que no interfiera en las competencias sustantivas de gestión de la Administración autonómica, es decir, configurando aquella actividad como la de «un simple cajero», por utilizar la expresión que el Gobierno Vasco emplea de contrario, no puede estimarse manifiestamente contrario al reparto de competencias establecido en la Constitución y en el EAPV.

En la medida en que los incisos iniciales de los arts. 7 y 8 del Real Decreto 3280/1983, en conexión con la Disposición adicional séptima del mismo, con los arts. 1, 2 y 8 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 27 de enero de 1984, y con el art. 4, *in fine*, de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de la misma fecha, pueden ser interpretadas en el sentido expuesto, no cabe declarar que invaden las competencias de la Comunidad del País Vasco en materia de vivienda. En efecto, todas estas disposiciones deben ser entendidas —y así lo permite su tenor literal—, en el sentido de que el abono de los subsidios, así como la resolución del préstamo subsidiado (art. 2.4 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 27 de enero de 1987), es consecuencia reglada, dentro de las disponibilidades financieras, de la calificación o descalificación de las viviendas acogidas al régimen de protección oficial, y al reconocimiento, denegación o revisión del derecho a las ayudas estatales decidido por el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma.

En cuanto al pago de las subvenciones, que corresponde a este último, se realiza mediante libramientos trimestrales del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda en favor de las Comunidades Autónomas, sin que la justificación que se exige al respecto alcance a condicionar el reconocimiento de subvenciones, pues se refiere tan sólo a las acreditaciones de pago y a los elementos reglados de la medida subvencional.

De otro lado, los deberes de información y comunicación que prescriben los arts. 2 y 3 de la citada Orden del Ministerio de Obras Públicas de 27 de enero de 1984 en modo alguno desconocen o menoscaban las competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sino que constituyen manifestaciones concretas del principio de colaboración entre el Estado y las Comunidades Autónomas que, como ha reiterado este Tribunal, es implícito al sistema de las autonomías y no necesita justificarse en preceptos constitucionales o estatutarios determinados.

Por las mismas razones expuestas y en conexión con los preceptos de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 2 de enero de 1984, tampoco invaden las competencias de la Comunidad la Disposición adicional segunda y las Disposiciones transitorias primera, segunda y tercera de la misma Orden Ministerial.

12. El Gobierno Vasco impugna también la Disposición adicional cuarta del Real Decreto 3280/1983, por la que se autoriza al Instituto

para la Promoción Pública de la Vivienda para subvencionar el alquiler de las viviendas de protección oficial de promoción pública, cuando el titular de la promoción sea el propio Organismo o un Ente territorial, fijándose a continuación la cuantía máxima de la subvención. Este último constituye un elemento esencial de la medida de fomento con cargo a recursos estatales, que en la citada disposición adicional se establece, puesto que se fijan criterios para la determinación del nivel de la ayuda dispuesta por el Estado, por lo que es de su competencia.

Por lo demás, esta Disposición sólo contiene una autorización, cuyo desarrollo y aplicación habrá de respetar las competencias de la Comunidad Autónoma, por lo que en sí misma no invade competencias de ésta.

13. Los arts. 4 y 5 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 27 de enero de 1984, establecen condiciones esenciales en garantía del destino de los préstamos cualificados para construcción o rehabilitación de viviendas para arrendamiento; por lo que dicha regulación no invade las competencias del País Vasco en materia de vivienda, de conformidad con lo expuesto en el fundamento jurídico 4.º Bien entendido que la gestión de las correspondientes ayudas debe ser realizada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en los términos expuestos en el fundamento 5.º

14. El art. 10 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de enero de 1984 se limita a remitirse para los casos de incumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 3280/1983 y en la propia Orden Ministerial, el régimen de infracciones y sanciones ya establecido en la legislación de viviendas de protección oficial con cita de algunas disposiciones integrantes de tal legislación. No puede entenderse que, con ello, el Estado haya invadido competencia alguna de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ya que nos hallamos ante una simple norma de remisión, que no prejuzga la aplicabilidad de la legislación a la que se reenvía en el ámbito territorial del País Vasco.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que, como declaramos en la STC 87/1985, de 16 de julio y reiteramos en la STC 137/1986, de 6 de noviembre, «las Comunidades Autónomas pueden adoptar normas administrativas sancionadoras cuando, teniendo competencia sobre la materia sustantiva de que se trate, tales disposiciones se acomoden a las garantías constitucionales dispuestas en este ámbito del derecho sancionador (art. 25.1 de la Constitución, básicamente), y no introduzcan divergencias irrazonables y desproporcionadas al fin perseguido respecto del régimen jurídico aplicable en otras partes del territorio (art. 149.1.1)». Ya que el País Vasco tiene competencia en materia de vivienda, puede, sin duda, dentro de los límites que acaban de citarse, dictar su propia normativa sancionadora de las infracciones que se cometan contra la legislación de protección pública de la vivienda. Dicho sea, sin perjuicio de la aplicación supletoria del Derecho estatal.

15. Queda, por último, hacer referencia a la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de abril de 1984, sobre tramitación de subvenciones y subsidiación del tipo de interés de préstamos para adquisición de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

Dicha Orden ministerial, que es la disposición impugnada por el conflicto de competencia núm. 615/84, regula, efectivamente, materias sobre las que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene las correspondientes competencias, como ya se ha expresado en anteriores fundamentos; la Comunidad Autónoma es competente para la concesión y tramitación de las subvenciones, y en cuanto a la tramitación de la subsidiación de los tipos de interés, con independencia de que el Estado se reserve el pago final a las Entidades financieras de las cantidades correspondientes a los subsidios de los préstamos otorgados.

Pero hay que tener en cuenta que, tanto el Consejo de Ministros en la contestación al requerimiento previo formulado por la Comunidad Autónoma, como el Letrado del Estado, han aclarado y puesto de relieve que esta última Orden Ministerial no afecta al procedimiento relativo a las subvenciones y subsidiaciones que se tramite ante órganos de las Comunidades Autónomas, sino sólo al que tenga lugar ante órganos de la Administración del Estado en aquellos territorios en que no se haya accedido a la autonomía o no se haya efectuado el traspaso de funciones y servicios en materia de vivienda, sin perjuicio de su aplicabilidad supletoria general.

Ha de concluirse, pues, que la Orden ahora considerada no puede suponer invasión alguna de las competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por no tener aplicación directa en su territorio, sin perjuicio de su aplicabilidad con carácter supletorio.

FALLO

En atención a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, POR LA AUTORIDAD QUE LE CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA -

Ha decidido:

1.º Que no ha invadido las competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco la competencia ejercida por el Estado mediante los siguientes preceptos:

a) Arts. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, párrafo primero, y 11, Disposiciones transitorias primera, segunda y tercera y Disposiciones adicionales

primera, segunda, tercera, cuarta y quinta del Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, siempre que, por lo que se refiere al art. 3.2 a), segundo párrafo, y a la Disposición transitoria tercera, se interpreten de conformidad con el fundamento jurídico 10 de esta Sentencia.

b) Arts. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, Disposición adicional segunda y Disposiciones transitorias primera, segunda y tercera de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 27 de enero de 1984, siempre que, por lo que se refiere a los arts. 1, 2, 8 y 10, se interpreten conforme a lo señalado en los fundamentos jurídicos 11 y 14 de esta Sentencia.

c) Arts. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 27 de enero de 1984, siempre que, por lo que se refiere al art. 4, párrafo segundo, se interprete conforme a lo señalado en el fundamento jurídico 11 de esta Sentencia.

d) La Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial, siempre que se interprete de conformidad a lo señalado en el fundamento jurídico 10 de esta Sentencia.

2.º Que la competencia ejercida por el Estado mediante el art. 10, párrafos segundo y siguientes, del Real Decreto 3280/1983, corresponde a la Comunidad Autónoma del País Vasco en su territorio, sin perjuicio del carácter supletorio que dicho precepto tiene en el mismo.

3.º Que la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de abril de 1984, sobre tramitación de subsidiación y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial, no es directamente aplicable en la Comunidad Autónoma del País Vasco, sin perjuicio de su carácter supletorio.

4.º Que la competencia ejercida por el Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco a través de la Orden de 11 de febrero de 1987, por la que se determinan las áreas geográficas homogéneas y sus respectivos módulos aplicables a operaciones de promoción y adquisición de viviendas de protección oficial y rehabilitación protegida, no invade las competencias del Estado, interpretada en los términos a que se refiere el fundamento jurídico 10 de esta Sentencia.

5. Desestimar los presentes conflictos positivos de competencia acumulados en todo lo demás.

Publíquese en el «Boletín Oficial del Estado».

Dada en Madrid a veinte de julio de mil novecientos ochenta y ocho.-Firmado: Francisco Tomás y Valiente.-Gloria Begué Cantón.-Ángel Latorre Segura.-Francisco Rubio Llorente.-Luis Díez-Picazo y Ponce de León.-Antonio Truyol Serra.-Fernando García-Món y González Regueral.-Carlos de la Vega Benayas.-Eugenio Díaz Eimil.-Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo-Ferrer.-Jesús Leguina Villa.-Luis López Guerra.-Rubricado.

Voto particular que formuló el Magistrado don Francisco Rubio Llorente a la Sentencia dictada en el conflicto positivo de competencia núm. 325/84 y acumulados

He disentido de la mayoría de mis colegas en la decisión que se refleja en los puntos 1 [apartados a) y d)] y 4 del fallo y en la razón básica que conduce al resto de las decisiones en él adoptadas con cuyo sentido, sin embargo, concuerdo:

A) Los pronunciamientos frente a los que he expresado mi disconformidad son los que se refieren a la discutida competencia para determinar el módulo, que es la pieza clave de todo el sistema de protección pública de viviendas. Estos pronunciamientos me parecen en alguna medida contradictorios y contrarios sobre una comprensión incorrecta del funcionamiento del sistema, cuya operatividad resultaría imposibilitada o muy gravemente entorpecida, a mi juicio, si cada Comunidad Autónoma competente en materia de viviendas (es decir, cada una de nuestras diecisiete Comunidades Autónomas), puede determinar con entera libertad cual es el valor del módulo a aplicar en cada parte de su territorio, aunque esta determinación se mueva dentro de la escala establecida por el Estado. La decisión de la mayoría parece partir del supuesto de que el establecimiento de esta escala se hace en abstracto, para asignar después los distintos módulos a distintas áreas geográficas homogéneas, cuya delimitación se hace también en abstracto, utilizando criterios que no se especifican. Este punto de partida implica, como digo, una comprensión a mi juicio defectuosa de la naturaleza del «módulo» y del procedimiento seguido para asignar a éste valores diversos en áreas distintas del territorio nacional, pues la diversificación sólo tiene sentido si, previamente, se ha hecho una delimitación de las distintas áreas geográficas y el valor del módulo para cada una de ellas sólo puede establecerse tomando en cuenta el costo medio de los distintos factores dentro de cada una de ellas. El sistema está concebido, en consecuencia, como un plan único o de conjunto cuya lógica interna se quiebra si, después de haberse establecido así la escala de valores del módulo, cada Comunidad Autónoma puede aplicarla con entera libertad, sin que en modo alguno puedan hacerlo, como se dice en la Sentencia de la que disiento, «ateniéndose a los factores de costo

que el Estado tuvo en cuenta al fijar directamente las áreas geográficas homogéneas». La admisión de que son válidas tanto la norma estatal que asigna distinto valor al módulo según áreas geográficas homogéneas (en especial la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 7 de marzo de 1984), como la norma autonómica que directamente la contradice (la Orden del Departamento Vasco de Política Territorial de 11 de febrero de 1987), incurrir por eso, a mi juicio, en una contradicción insalvable, pues la determinación de los distintos valores del módulo no se hace en la actualidad con arreglo a principios o criterios generales que el Estado haya fijado y que deban ser respetados por las Comunidades Autónomas dentro de su territorio, sino en función también del costo medio de los factores en áreas geográficas cuyos límites no coinciden en absoluto con los de las Comunidades Autónomas.

El sistema que de la Sentencia resulta no es así ni el previsto por las disposiciones estatales impugnadas ni el pretendido por la Comunidad Autónoma del País Vasco cuya pretensión era la de que declararíamos la incompetencia del Estado para establecer un plan de protección pública a la construcción y rehabilitación de viviendas aplicable en todo el Estado. Sobre la viabilidad de este sistema híbrido abriga, por lo dicho, tantas dudas como sobre las razones de este Tribunal para convalidarlo y generalizarlo.

B) El rechazo de la pretensión fundamental de la Comunidad Autónoma del País Vasco se hace en la Sentencia por considerar que el conjunto de disposiciones estatales impugnadas pueden ser referidas a la competencia exclusiva que el art. 149.1.13 de la Constitución concede al Estado sobre «bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica».

No ignoro la incidencia que sobre la industria de la construcción tiene el sistema de protección pública de viviendas, pero esta incidencia no autoriza en modo alguno a considerar que un plan de actuación completo, desarrollado hasta los últimos extremos procedimentales y financiado con fondos estatales equivalga al establecimiento de las bases a las que han de ajustarse los planes de las Comunidades Autónomas o signifique una mera coordinación de la actuación de éstas, a las que realmente no se les asigna otro papel que el de meras ejecutoras del plan estatal único. Esta identificación de la actuación estatal con lo que realmente no es, lleva a la consecuencia inevitable de que esta actuación ha de ser aceptada o rechazada en su conjunto, y que el esfuerzo por salvar la competencia autonómica en materia de vivienda conduzca a soluciones contradictorias como la adoptada respecto a la aplicación del módulo en el País Vasco, a la que antes me he referido.

Ni por su desarrollo de detalle puede considerarse el plan de protección de viviendas un mero establecimiento de bases o un conjunto de medidas de coordinación, ni su sentido primordial es, a mi juicio, el de incidir sobre un sector de la actividad económica, sino el de procurar dar realidad al derecho a una vivienda digna y adecuada que el art. 47 de la Constitución reconoce a todos los españoles. Visto desde esta perspectiva, el mencionado plan puede ser entendido como una actuación producida, no al amparo del párrafo 13, sino más bien del párrafo primero del apartado 1.º del art. 149, como un esfuerzo por asegurar un mínimo igual en el ejercicio (en rigor en el disfrute), de un derecho constitucional.

Resultan desde luego, evidentes, las dificultades dogmáticas que implica la consideración como «derechos constitucionales» de todos los que derivan de actuaciones estatales acomodadas a los principios de política social y económica que enumera el Capítulo tercero del Título I de la Constitución, pero tales dificultades no me parecen insalvables si el concepto de derechos constitucionales se entiende como concepto genérico y mucho menos graves, desde luego, que las que origina el empleo de otro título genérico (el del 149.1.13), inadecuado no sólo porque lo es, sino sobre todo, porque dada su naturaleza lleva a la ablación total de las competencias autonómicas.

Preconicé por eso un uso y sígo teniendo el convencimiento de que con él se hubiese podido llegar, salvo en los puntos de los que expresamente he disentido, a resultados tal vez no muy disímiles de los alcanzados, pero mediante una construcción más respetuosa con las competencias autonómicas y que hubiese podido orientar más eficazmente que la recogida en la Sentencia, la actuación futura de los poderes públicos sobre esta materia. La concepción del Plan cuatrienal como un plan mediante el que el Estado trata de asegurar que la actuación de los poderes públicos para dar realidad al derecho a la vivienda se lleva a cabo de modo que se asegure en lo posible un mínimo igual en todo el territorio nacional, habría permitido, de una parte, dar una explicación más razonable a la articulación de la iniciativa estatal con las competencias autonómicas en la materia y asegurar, de la otra, un mayor margen de libertad de acción a las Comunidades Autónomas para todas las actuaciones que, una vez asegurado este mínimo social igual, quisieran llevar a cabo en esta materia.

Madrid, a veinte de julio de mil novecientos ochenta y ocho.—Firmado: Francisco Rubio Llorente.—Rubricado.

20749 Sala Segunda. Recurso de amparo núm. 471/84. Sentencia núm. 153/1988, de 20 de julio.

La Sala Segunda del Tribunal Constitucional, compuesta por doña Gloria Bégú Cantón, Presidenta; don Angel Latorre Segura, don Fernando García-Mon y González-Reguer, don Carlos de la Vega Benayas, don Jesús Leguina Villa y don Luis López Guerra, Magistrados, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente.

SENTENCIA

En el recurso de amparo núm. 471/84, interpuesto por don Florencio Pinacho Garitano, representado por el Procurador de los Tribunales don José Manuel Dorremocha Aramburu y asistido del Letrado don Ignacio Iruiñ Sanz, contra el Auto de 6 de junio de 1984 del Juzgado de Instrucción número 1 de San Sebastián dictado en el procedimiento de *habeas corpus* seguido en las diligencias previas núm. 1.512/84. Ha comparecido el Ministerio Fiscal y ha sido Ponente la Magistrada doña Gloria Bégú Cantón, quien expresa el parecer de la Sala.

1. Antecedentes

1. Por escrito presentado el 28 de junio de 1984, el Procurador de los Tribunales don José Manuel Dorremocha Aramburu, en nombre y representación de don Florencio Pinacho Garitano, interpone recurso de amparo contra el Auto, de 6 de junio del mismo año, por el que el Magistrado-Juez de Instrucción núm. 1 de San Sebastián se declaró incompetente en el procedimiento de *habeas corpus* seguido en las diligencias previas núm. 1.512/84.

2. Los hechos que han dado origen a la presente demanda son, en síntesis, los siguientes:

a) Don Fermín Pinacho Larralde fue detenido en Irún por miembros del Cuerpo Superior de Policía, siendo conducido a las dependencias policiales de dicha localidad y posteriormente a las de San Sebastián, donde quedó incomunicado por haberlo acordado así el Ministerio del Interior en virtud de las facultades concedidas en el párrafo tercero del art. 3 de la Ley Orgánica 11/1980, de 1 de diciembre.

b) Al día siguiente, 6 de junio de 1984, don Florencio Pinacho, padre del detenido, instó ante el Juzgado de Instrucción núm. 1 de San Sebastián, procedimiento de *habeas corpus*, entendiendo que en la detención de su hijo concurría el supuesto contenido en el apartado d) del párrafo segundo del art. 1 de la Ley Orgánica 6/1984, de 24 de mayo, que regula aquella institución (LOHC), esto es, la existencia de detención ilegal por no respetarse «dos derechos que la Constitución y las Leyes Procesales garantizan a toda persona detenida».

c) El mismo día 6 de junio, el citado Juzgado de Instrucción dictó un auto en el que se declaraba incompetente para conocer del procedimiento suscitado, basándose en que, de acuerdo con el art. 2.2 de la Ley Orgánica 6/1984, cuando la detención obedezca a la aplicación de la Ley Orgánica que desarrolla los supuestos previstos en el art. 35.2 de la Constitución, el procedimiento deberá seguirse ante el Juzgado Central de Instrucción correspondiente, y en el presente caso la detención y posterior incomunicación se había decretado al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica 11/1980, reguladora de dichos supuestos.

En el mencionado Auto se acordaba la inhibición de las diligencias en favor del Juzgado Central de Instrucción de Guardia, que correspondió al núm. 4 de los de la Audiencia Nacional de Madrid, al cual se remitieron las diligencias practicadas en San Sebastián, dándose con ello origen al procedimiento núm. 1 de *habeas corpus* de aquel Juzgado.

Con fecha 7 de junio de 1984, el Juzgado Central dictó Auto —que fue ratificado por el del día 11 siguiente declarando no haber lugar a incoar procedimiento de *habeas corpus*—, por no concurrir los requisitos legales que permiten la iniciación de dicho procedimiento, sin perjuicio de adoptar las medidas a que se refiere el art. 3.2 de la Ley Orgánica 11/1980.

3. La representación del recurrente estima que el Auto recurrido del Juzgado de Instrucción núm. 1 de San Sebastián ha vulnerado: a) el art. 17.4 C.E., por cuanto el procedimiento de *habeas corpus* ha de servir para producir la inmediata puesta a disposición judicial de toda persona detenida ilegalmente; b) el art. 24.2 C.E., en cuanto proclama que «todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la Ley»; y c) el art. 14 C.E., por haberse producido una discriminación ilegítima en la persona del detenido.

a) En lo que al primer punto respecta, señala que son notas esenciales del procedimiento arbitrado en el art. 17.4 de la Constitución, para proteger a los ciudadanos frente a las detenciones ilegales, las de urgencia y rapidez, recogidas en la expresión «inmediata puesta a

I. Disposiciones generales

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

16183 CUESTION de inconstitucionalidad número 1.415/1992.

El Tribunal Constitucional, por providencia de 30 de junio actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 1.415/1992, promovida por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Barcelona, por supuesta inconstitucionalidad del artículo 6.º de la Ley Orgánica 3/1989, de 21 de junio, por el que se da nueva redacción al artículo 428 del Código Penal, en la parte del mismo en que se autoriza la esterilización de los declarados incapaces mediante consentimiento de sus representantes legales.

Madrid, 30 de junio de 1992.-El Secretario de Justicia.

16184 CUESTION de inconstitucionalidad número 1.576/1992.

El Tribunal Constitucional, por providencia de 30 de junio actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 1.576/1992, planteada por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, respecto de los artículos 9.1.a) y 10.2.c) de la Ley de Cataluña 5/1987, de 4 de abril, de Régimen Provisional de las Competencias de las Diputaciones Provinciales Catalanas, y del artículo 2, apartados 1.c), 2 y 3, de la Ley de Cataluña 23/1987, de 23 de diciembre, de Obras y Servicios Municipales y Provinciales, modificado por la disposición adicional 21.ª 2, de la Ley de Cataluña 13/1988, de 31 de diciembre, de Presupuestos de la Generalidad para 1989, por poder ser contrarios a los artículos 149.1.18, apartados a) y b), de la Constitución, y 36.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Madrid, 30 de junio de 1992.-El Secretario de Justicia.

16185 CONFLICTOS positivos de competencia números 562, 610, 613, 620, 692 y 1.125/1988, acumulados, planteados por varias Comunidades Autónomas, en relación con el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de febrero de 1988, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

El Tribunal Constitucional, por Auto de 30 de junio actual, ha acordado tener por allanado al Gobierno de la Nación y declarar finalizados, por desaparición de su objeto, los conflictos positivos de competencia números 562/1988, planteado por el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, contra el artículo 16.1 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; 610/1988, planteado por el Consejo de Gobierno de las Islas Baleares, respecto del artículo 16 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; 613/1988, planteado por la Diputación General de Aragón, en relación con los párrafos primero y segundo del artículo 16.1 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y disposiciones de los apartados 1 y 2 del artículo 11 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de febrero de 1988, sobre tramitación de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; 620/1988, planteado por el Gobierno de La Rioja, respecto a los párrafos 1.º y 2.º del número 1 del artículo 16 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; 692/1988, planteado por la Junta de Castilla y León, contra el artículo 16.1, párrafos 1.º y 2.º, del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y 1.125/1988, planteado por el Consejo Ejecutivo de la

Generalidad de Cataluña, en relación con los artículos 3.3; 11.1, segundo párrafo; 11.2, dos últimos párrafos; 11.5, segundo párrafo, y 13 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 12 de febrero de 1988, sobre tramitación de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, establecidas en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

Madrid, 30 de junio de 1992.-El Presidente del Tribunal Constitucional.

TOMAS Y VALIENTE

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

16186 RESOLUCION de 29 de mayo de 1992, de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se define la estructura inicial del Servicio Jurídico de la Agencia.

El artículo 103 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991, modificado por la disposición adicional 17 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que creó la Agencia Estatal de Administración Tributaria, establece, en su apartado ocho, que la Agencia dispondrá de un Servicio Jurídico propio, integrado por Abogados del Estado, que actuará bajo la superior coordinación de la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado, y al que corresponde el asesoramiento jurídico de la Agencia.

El apartado once, 5, del mismo artículo dispone que el Ministro de Economía y Hacienda, por Orden, podrá organizar las unidades inferiores a Departamento o habilitar al Presidente de la Agencia para dictar resoluciones normativas por las que se estructuren dichas unidades y se realice la concreta atribución de competencias.

De conformidad con los preceptos anteriores, la Orden de 27 de diciembre de 1991, por la que se desarrollan nuevas unidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, establece en su apartado séptimo que, dependiendo directamente del Director general de la Agencia y con la estructura que defina el Presidente, al Servicio Jurídico de la Agencia le corresponde el asesoramiento en Derecho de ésta y su representación y defensa en juicio en los términos del apartado ocho del artículo 103 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, y en su apartado duodécimo se habilita al Presidente de la Agencia para dictar resoluciones normativas por las que se estructuren unidades de rango inferior a las que crea y se realice la concreta atribución de competencias.

Al amparo de las disposiciones citadas, es necesario ahora determinar la estructura inicial del Servicio Jurídico de la Agencia, que permita asegurar su adecuado funcionamiento.

En su virtud, y en uso de la habilitación que me confiere el apartado duodécimo, en relación con el séptimo, de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de diciembre de 1991, dispongo:

Primero.-El Servicio Jurídico de la Agencia estará integrado por las siguientes Subdirecciones Generales:

- a) Subdirección General de Organización y Planificación.
- b) Subdirección General de Asuntos Consultivos.

Segundo.-Las Subdirecciones Generales mencionadas en el apartado anterior desarrollarán las siguientes funciones:

- a) Subdirección General de Organización y Planificación:

1. La Inspección de la actuación técnico-jurídica de los Letrados integrados en el Servicio Jurídico de la Agencia.

2. La gestión de los servicios de registro, archivo y biblioteca del Servicio Jurídico.

AUTO 191/1992, de 30 de junio de 1992

El Pleno, en su reunión del día de hoy y en el asunto de referencia, ha acordado dictar el siguiente

AUTO

I. Antecedentes

1. El 25 de marzo de 1988 tuvo entrada en este Tribunal escrito del Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, por el que interponía conflicto positivo de competencia, frente al Gobierno de la Nación, contra el artículo 16.1 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Fue registrado con el núm. 562/88 y admitido a trámite en fecha 6 de abril siguiente, por providencia de la Sección Segunda, acordando los traslados que disponen los arts. 82.2 y 61.2 LOTC, oír al Abogado del Estado sobre la suspensión del precepto impugnado y publicar la incoación del conflicto en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la Comunidad Autónoma.
2. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en escrito recibido el 6 de abril de 1988, planteó conflicto positivo de competencia, frente al Gobierno de la Nación, contra el art. 16 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Fue registrado con el núm. 610/88, y admitido a trámite en fecha 18 de abril siguiente por providencia de la Sección Tercera, acordándose los traslados según determinan los arts. 82.2 y 61.2 LOTC, oír al Abogado del Estado sobre la suspensión del precepto impugnado y publicar la formalización del conflicto en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de las Islas Baleares.
3. La Diputación General de Aragón, en escrito recibido el 6 de abril de 1988, interpuso conflicto positivo de competencia, frente al Gobierno de la Nación, en relación con los párrafos primero y segundo del art. 16.1 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y disposiciones de los apartados 1 y 2 del art. 11 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de febrero de 1988, sobre tramitación de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Fue registrado con el núm. 613/88 y admitido a trámite en fecha 18 de abril siguiente por providencia de la Sección Segunda, acordando los traslados que disponen los arts. 82.2 y 61.2 LOTC, oír al Abogado del Estado sobre la suspensión de los preceptos impugnados y publicar la formalización del conflicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el de Aragón.
4. El Gobierno de La Rioja planteó también, con fecha 6 de abril de 1988, conflicto positivo de competencia, frente al Gobierno de la Nación, en relación con los párrafos primero y segundo del número 1 del art. 16 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Fue registrado con el núm. 620/88 y admitido a trámite con fecha 18 de abril siguiente, por providencia de la Sección Primera, acordando los traslados que determinan los arts. 82.2 y 61.2 LOTC y publicar la incoación del conflicto en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de La Rioja.

5. La Junta de Castilla y León, en escrito recibido el 15 de abril de 1988, planteó conflicto positivo de competencia, frente al Gobierno de la Nación, contra el art. 16.1, párrafos primero y segundo, del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Fue registrado con el núm. 692/88 y admitido a trámite en fecha 25 de abril siguiente por providencia de la Sección Segunda, acordando los traslados. que disponen los arts. 82.2 y 61.2 LOTC, oír al Abogado del Estado sobre la suspensión de los preceptos impugnados y publicar la incoación del conflicto en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de Castilla y León.

6. El 17 de junio de 1988, el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña presentó escrito por el que interponía conflicto positivo de competencia frente al Gobierno de la Nación, en relación con los arts. 3.3; 11.1, segundo párrafo; 11.2, dos últimos párrafos; 11.5, segundo párrafo, y 13 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 12 de febrero de 1988, sobre tramitación de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, establecidas en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre. Fue registrado con el núm. 1125/88 y admitido a trámite en fecha 20 de junio siguiente, por providencia de la Sección Segunda, en la que se acordó los traslados del art. 82.2 y 61.2, oír al Abogado del Estado y representaciones procesales de los conflictos antes citados sobre su acumulación y publicar la formalización del conflicto en el «Boletín Oficial del Estado» y- «Diario Oficial de Cataluña».

7. Por Auto del Pleno de 27 de septiembre de 1988, previa audiencia concedida a los promoventes de los conflictos, se acordó acumular los conflictos positivos de competencia registrados con los núms. 610, 613, 620, 692 y 1125, todos de 1988, al registrado con el núm. 562/88, concediendo un plazo de veinte días al Abogado del Estado para alegaciones respecto a los conflictos 562, 610, 613, 620 y 692/1988.

8. Por escrito recibido el 21 de octubre de 1988, el Abogado del Estado formuló alegaciones en el conflicto 562/88 y sus acumulados, en solicitud de que, previa tramitación que corresponda, se dicte Sentencia en su día por la que, rechazando las pretensiones de las promotoras de los presentes conflictos positivos de competencia acumulados, se declare corresponde al Estado la competencia controvertida.

9. El Abogado del Estado, en escrito recibido el 12 de mayo último. presentó escrito en los conflictos positivos de competencia núms. 562, 610, 613. 620, 692 y 1125 de 1988, por el que, debidamente autorizado por el Gobierno (Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de mayo de 1992, cuya certificación se acompaña), se allana en los conflictos núms. 562. 610, 620 y 692/88, interpuestos, respectivamente, por el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, el Consejo de Gobierno de La Rioja y la Junta de Castilla y León, respecto del art. 16.1 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; en el conflicto positivo de competencia 613/88. interpuesto por la Diputación General de Aragón, respecto del art. 16.1 del mencionado Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y disposiciones directamente conectadas o derivadas del mismo, en especial los apartados 1 y 2 del art. 11 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de febrero de 1988, sobre tramitación de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y en el

conflicto de competencia 1125/88, interpuesto por el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, respecto de determinados preceptos de la referida Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de febrero de 1988, declarando terminados, mediante Auto, los expresados procesos constitucionales.

10. Por providencia de la Sección Cuarta de fecha 20 de mayo último, se acordó incorporar a las actuaciones el escrito de 12 de mayo pasado que, con el documento adjunto, fue presentado por el Abogado del Estado en representación del Gobierno de la Nación,, del que se dio traslado a las representaciones procesales del Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, Consejo de Gobierno de las Islas Baleares, Diputación General de Aragón, Gobierno de La Rioja y Junta de Castilla y León, para que, en el plazo de cinco días, expusieran lo que estimaren procedente acerca del allanamiento de los conflictos citados que se efectúa en dicho escrito.

La Diputación General de Aragón, en escrito recibido el 27 de mayo último, solicita se acuerde dar por terminado el correspondiente procedimiento, por allanamiento del Gobierno de la Nación, en los conflictos positivos de competencia, acumulados, núms. 562, 610, 613, 620, 692 y 1125, todos ellos de 1988, declarando la titularidad autonómica de la competencia controvertida y anulando las disposiciones que originaron el conflicto.

El Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, en escrito recibido el mismo día 27 manifiesta su conformidad con tal petición en tanto que supone el reconocimiento de la competencia de la Generalidad de Cataluña en el punto que fue controvertida.

El Gobierno de La Rioja, en escrito recibido el 28 de mayo siguiente, manifiesta que no se opone al referido allanamiento.

La Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en escrito recibido el 29 de mayo siguiente manifiesta que, a pesar de no tener nada que oponer al allanamiento solicitado, la consecuencia ineludible no puede ser otra que la expresa conformidad del demandado con la pretensión contenida en la demanda, lo que supone resolución del Pleno del Tribunal Constitucional declarando que la titularidad de la competencia controvertida, en el conflicto núm. 610/88, corresponde a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

La Junta de Castilla y León ha dejado transcurrir el plazo concedido en la providencia anterior de fecha 20 de mayo, sin hacer manifestación alguna al respecto.

II. Fundamentos jurídicos

1. Aun cuando la figura del allanamiento no aparece expresamente prevista en la LOTC en relación con los conflictos de competencia, este Tribunal ha tenido la oportunidad de señalar que, en cuanto que la existencia actual y presente de la controversia competencial debe ser considerada presupuesto constante tanto del planteamiento como del ulterior desarrollo del proceso constitucional, el allanamiento supone que el proceso pierde su objeto, por desaparición de la controversia, procediendo en consecuencia la correspondiente declaración por parte del Tribunal Constitucional, y ello «no porque el orden competencial establecido en la Constitución y

los Estatutos de Autonomía sea renunciable o esté a la disposición de sus respectivos titulares, lo que ciertamente no es el caso, sino porque este Tribunal sólo está llamado a pronunciarse sobre la titularidad de una competencia controvertida» (STC 119/1986, fundamento jurídico 3. , y ATC 1240/1988). Y, como señalamos en las mencionadas resoluciones, tal pronunciamiento deberá ser en forma de Auto, por analogía con lo previsto para la figura paralela de la renuncia del actor en el art. 86.1 de la LOTC.

2. En el presente caso, el allanamiento formulado por el Abogado del Estado debidamente autorizado por el Gobierno de la Nación, en relación con los conflictos positivos de competencia núms. 562, 610, 613, 620, 692 y 1125/88 comporta efectivamente la desaparición del objeto de dichos procesos constitucionales, porque ya no existe controversia, en concreto, sobre la titularidad de la competencia para dictar las disposiciones objeto de los conflictos. Así lo han entendido los promoventes de los conflictos, que no se oponen a la terminación de los mismos en virtud de la desaparición sobrevenida de la controversia manifestada en el allanamiento.

Al no existir ya, como se ha expuesto, controversia alguna sobre la titularidad de la competencia, procede tan sólo declarar finalizados los procesos, por desaparición de su objeto, en virtud del allanamiento.

Por lo expuesto, el Pleno del Tribunal Constitucional acuerda tener por allanado al Gobierno de la Nación y declarar finalizados, por desaparición de su objeto, los conflictos positivos de competencias núms. 562/88, planteado por el Consejo Ejecutivo de

la Generalidad de Cataluña, contra el art. 16.1 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; 610/88, planteado por el Consejo de Gobierno de las Islas Baleares, respecto

del art. 16 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; 613/88, planteado por la Diputación General de Aragón, en relación con los párrafos primero y segundo del art.

16.1 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y disposiciones de los apartados 1 y 2 del art. 11 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 12 de febrero de 1988, sobre tramitación de medidas de financiación de actuaciones

protegibles en materia de vivienda; 620/88, planteado por el Gobierno de La Rioja, respecto a los párrafos 1. y 2. del núm. 1 del art. 16 del Real Decreto 1491/1987, de 4 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda;

692/88, planteado por la Junta de Castilla y León, contra el art. 16.1 párrafos 1. y 2. , del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; y, 1125/88, planteado por el

Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, en relación con los arts. 3.3, 11.1, segundo párrafo, 11.2, dos últimos párrafos; 11.5, segundo párrafo: y, 13 de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 12 de febrero de 1988, sobre

tramitación de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, establecidas en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

Publíquese en el «Boletín Oficial del Estado», «Diario Oficial de Cataluña», «Diario Oficial de las Islas Baleares», «Diario Oficial de Aragón», «Diario Oficial de La Rioja» y «Diario Oficial de Castilla y León».

Madrid, a treinta de junio de mil novecientos noventa y dos.

I. Disposiciones generales

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

28352 CUESTION de inconstitucionalidad número 2132/1991.

El Tribunal Constitucional, por providencia de 11 de noviembre actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 2132/1991, planteada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Loja, respecto del penúltimo párrafo, exceptuado su inciso final, del artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por poder ser contrario a los artículos 14 y 24.1 de la Constitución.

Madrid, 11 de noviembre de 1991.-El Secretario de Justicia.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

28353 REAL DECRETO 1666/1991, de 22 de noviembre, por el que se amplía el plazo de vigencia de la zona industrializada en declive de Extremadura, delimitada por Real Decreto 1388/1988, de 18 de noviembre, y prorrogada por Real Decreto 592/1990, de 11 de mayo, y por Real Decreto 788/1991, de 17 de mayo.

El Real Decreto 897/1991, de 14 de junio, por el que se modifica, parcialmente, el Reglamento de desarrollo de la Ley 50/1985, de 27 de diciembre, aprobado por Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre, establece, en su artículo único, la posibilidad de ampliar la duración de las zonas industrializadas en declive, inicialmente prevista en dieciocho meses, por un máximo de otros treinta meses suplementarios. Teniendo en cuenta que la zona industrializada en declive de Extremadura fue prorrogada, por primera vez, mediante Real Decreto 592/1990, de 11 de mayo, por un periodo de doce meses, y, por segunda vez, mediante Real Decreto 788/1991, de 17 de mayo, por un periodo de seis meses, y de acuerdo con lo dispuesto en la nueva redacción dada al artículo 4.º, párrafo segundo, del Reglamento por Real Decreto 897/1991, de 14 de junio, se establece la ampliación del plazo de vigencia de la zona industrializada en declive de Extremadura por un nuevo periodo de doce meses que agotan la duración total prevista legalmente.

De este modo, se pretende cumplir con el objetivo fundamental de paliar las consecuencias negativas del ajuste industrial, ya que todavía subsisten, en parte, las circunstancias que justificaron la creación de dicha zona industrial en declive.

En virtud de todo ello, con el informe favorable del Consejo Rector, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4.º, párrafo segundo, y 6.2 del Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 22 de noviembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo único.-Se amplía el periodo de vigencia de la zona industrializada en declive de Extremadura en doce meses, contados desde el 24 de noviembre de 1991, fecha de terminación de su última prórroga, permaneciendo en vigor durante este tiempo dicha zona industrializada en declive en los mismos términos previstos por el Real Decreto 1388/1988, de 18 de noviembre.

DISPOSICION FINAL

Este Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y surtirá efectos a partir de la fecha señalada en el artículo único precedente.

Dado en Madrid a 22 de noviembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

28354 REAL DECRETO 1667/1991, de 15 de noviembre, por el que se determinan los servicios finales de telecomunicación que se prestarán en el régimen de gestión directa o indirecta.

El número 2 del artículo 13 de la Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, dispone que los servicios finales de telecomunicación se prestan en régimen de monopolio al público en general, a los titulares de servicios de telecomunicación que no tengan el carácter de públicos y a los explotadores de servicios de valor añadido en los términos que reglamentariamente se determinen; así como que la determinación de la prestación de cada uno de estos servicios en gestión directa o indirecta se establecerá por Real Decreto.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de noviembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo único.-Los servicios finales de telecomunicación que se prestarán en régimen de gestión directa, son los enumerados en la letra A del anexo de este Real Decreto.

Los servicios cuya prestación se efectuará en régimen de gestión indirecta son los que figuran en la letra B de dicho anexo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Se autoriza al Ministro de Obras Públicas y Transportes para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Real Decreto.

Segunda.-Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 15 de noviembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

ANEXO

A) Se prestarán en régimen de gestión directa los siguientes servicios finales de telecomunicación:

1. Télex.
2. Telegrama.
3. Burofax.

B) Se prestarán en régimen de gestión indirecta los restantes servicios finales de telecomunicación a que se refiere el artículo 13, número 1, de la Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones.

28355 REAL DECRETO 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.

Los criterios básicos para el nuevo diseño de la política de vivienda, recogidos en un documento aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de mayo de 1991, exigen la adopción de medidas concretas de actuación y su adecuado desarrollo mediante la aprobación de las pertinentes normas específicas.

Estas medidas de actuación están dirigidas a incrementar la oferta de suelo a bajo costo para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de

población con menores niveles de ingresos, combatiendo así los procesos especulativos. Se hace preciso crear, en consecuencia, los instrumentos de financiación específicos que potencien la disponibilidad a corto y medio plazo de suelo de titularidad pública y privada con destino preferente a la edificación residencial y, en particular, a la de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, sin perjuicio del desarrollo de la normativa urbanística por las distintas Administraciones Públicas. En el presente Real Decreto se modifica la normativa vigente en cuanto a las actuaciones protegibles de suelo, de acuerdo con las sugerencias realizadas por todas las Comunidades Autónomas, con el objeto de dotar a estas ayudas de la máxima operatividad.

La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto se aplicará a la adquisición onerosa de suelo urbanizado, a la urbanización y a la adquisición de suelo, igualmente onerosa, para su inmediata urbanización, sin distinción del carácter público o privado del promotor de las actuaciones, y consistirá en préstamos de las Entidades de crédito, tanto públicas como privadas, y en ayudas económicas, estatales y directas, en forma de subsidiación de intereses del préstamo, además de otras ayudas que puedan establecerse para formación de reservas públicas de suelo.

La selección e inclusión de las actuaciones en los correspondientes programas se realizará por las Comunidades Autónomas, de conformidad con los Convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y con lo dispuesto en el presente Real Decreto, atendiendo a criterios objetivos que determinen el mayor interés social de la actuación.

Por último, para garantizar la consecución de las finalidades de esta norma se condiciona la obtención de las ayudas directas estatales al compromiso de que el titular del suelo otorgue, directa o indirectamente, los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma o Ente público a quien aquella ceda estos derechos.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de noviembre de 1991,

DISPONGO:

Artículo 1.º *Ámbito de las actuaciones protegibles.*—1. A los efectos del presente Real Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial las siguientes:

- a) Adquisición onerosa de suelo urbanizado.
- b) Urbanización de suelo.
- c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo.

2. El suelo objeto de la financiación cualificada regulada en el presente Real Decreto quedará afectado a la finalidad expresada en el número anterior.

Art. 2.º *Promotores.*—Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles enumeradas en el artículo anterior las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas.

Art. 3.º *Condiciones de las actuaciones protegibles.*—1. En las actuaciones protegibles reguladas en este Real Decreto, el uso predominante del suelo objeto de actuación será el de promoción de viviendas de protección oficial.

No obstante, la protección podrá extenderse a una superficie edificable superior a la destinada a dicho tipo de viviendas, con los límites siguientes, según los usos:

a) Superficie adicional edificable destinada a la promoción de viviendas a precio tasado: La equivalente a un 43 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial.

b) Superficie adicional edificable destinada a otros usos, incluidos cualesquiera de carácter residencial: 47 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial, limitándose el alcance de la subsidiación en la forma establecida en el artículo 7.3 de este Real Decreto.

En ningún caso, el uso a que pudiera destinarse la superficie adicional a que este apartado b) se refiere podrá incrementar la superficie total de suelo sobre la que se haya obtenido protección, según lo previsto en este artículo.

2. A los efectos del presente Real Decreto, se consideran viviendas a precio tasado aquellas viviendas de nueva construcción no calificadas como de protección oficial, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil en el momento de su primera transmisión no exceda de 1,5 veces el módulo ponderado vigente aplicable a viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año en el que tenga lugar el contrato de compraventa visado por la Comunidad Autónoma, y su superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

Art. 4.º *Requisitos para la financiación cualificada.*—1. En los supuestos de adquisición de suelo, el promotor de la actuación protegi-

ble deberá acreditar, previamente al otorgamiento de las ayudas financieras reguladas en este Real Decreto, la concesión del derecho de superficie, opción de compra de los terrenos o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

En caso de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

En todo caso, será necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

2. Cuando se trate de urbanización de suelo, deberá entonces el promotor acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, o concierto adecuado para efectuar la urbanización, formalizado con quien tenga la titularidad del suelo.

3. El promotor de las actuaciones protegibles que adquiera la propiedad de los terrenos, o el propietario de éstos en el supuesto de que la urbanización se vaya a efectuar por terceros promotores de esa actuación protegible, deberán, según los casos, suscribir además los siguientes compromisos:

a) Iniciar la construcción de las viviendas, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 70 por 100 de la superficie residencial destinada a viviendas protegidas y a las de precio tasado, en los plazos siguientes:

En caso de adquisición de suelo urbanizado por el promotor de las actuaciones protegibles, dos años.

En caso de urbanización de suelo, tres años.

En caso de adquisición de suelo para su inmediata urbanización, cuatro años.

Los plazos se contarán a partir de la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes a la concesión del préstamo o de la ayuda directa, en el supuesto regulado en el artículo 7.2, sin perjuicio de que, si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusieran, dichos plazos hubieran de ser acortados.

La iniciación de las viviendas protegidas y de las de precio tasado a que se destine el 30 por 100 restante de la superficie edificable a que se refiere el primer párrafo de este apartado a) deberá tener lugar, en todo caso, en un plazo no superior en dos años a los correspondientes a los diversos tipos de actuación.

La terminación de las viviendas deberá tener lugar, en todos los casos, a los dos años de su iniciación, como máximo.

b) Otorgar los derechos de tanteo y retracto, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre las viviendas de protección oficial y las de precio tasado que construya en dicho suelo, en favor de la Comunidad Autónoma o del Ente público a quien aquella ceda dichos derechos, o pactar con el promotor de las viviendas su concesión, en la forma que al efecto se determina en el artículo siguiente.

En la adquisición de suelo por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán formalizar los referidos compromisos a partir del momento en que el promotor adquiera la titularidad de los terrenos expropiados.

Art. 5.º *Derechos de tanteo y retracto.*—1. El titular del suelo deberá pactar con el promotor de las viviendas de protección oficial y libres a precio tasado, en su caso, los derechos de tanteo y retracto sobre aquéllas, a favor de la Comunidad Autónoma o Ente público a quien la misma ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma, así como de los establecidos en la disposición adicional primera del Real Decreto

224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Art. 6.º *Características de los préstamos cualificados*.-1. Los promotores de actuaciones protegibles en materia de suelo podrán solicitar de las Entidades de crédito, públicas y privadas, que hayan suscrito convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, préstamos cualificados con las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total presupuestado de las actuaciones recogido en la correspondiente Memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto.

b) La suma de los periodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será, como máximo, de tres años, no podrá superar los seis años.

El préstamo quedará vencido anticipadamente si, antes de concluir este plazo, el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación o cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

c) Los préstamos tendrán las garantías que la Entidad de crédito prestamista considere necesarias.

d) El tipo de interés será el fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, para convenios del Ministerio de Obras Públicas y Transportes con Entidades de crédito públicas y privadas, y se aplicará el que esté vigente en el momento de concesión del correspondiente préstamo.

e) Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por el prestatario y libradas por la Entidad financiera en función del desarrollo de la inversión.

f) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderos a la Entidad de crédito serán constantes.

2. Para solicitar el préstamo se acreditará documentalmente a la Entidad financiera que la Comunidad Autónoma, al amparo de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, ha declarado, que las actuaciones que se trata de financiar con dicho préstamo son protegibles y están acogidas al presente Real Decreto.

Art. 7.º *Subsidios*.-1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados a que se refiere el artículo anterior, de forma que el tipo subsidiado resultante sea seis puntos inferior al tipo contratado, establecido de conformidad con su apartado d). Dicho tipo subsidiado, que se entenderá como efectivo, no podrá ser inferior al 4 por 100.

2. Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá adelantar al promotor el equivalente a la subsidiación del préstamo, en valor actual, por cuantía del 15 por 100 del coste previsto de las actuaciones a que se refiere el apartado a) del artículo 6, cuando dicho promotor no las financie con préstamo cualificado y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicho subsidio actualizado podrá fraccionarse en función del desarrollo de la inversión.

3. La subsidiación de la parte de préstamo correspondiente a actuaciones sobre la superficie adicional edificable a que se refiere el artículo 3, b), del presente Real Decreto se interrumpirá en el momento en que se inicie la construcción de las edificaciones cuyo destino sea diferente al de viviendas de protección oficial y locales de negocio situados en el mismo edificio de éstas, al de viviendas a precio tasado, o a equipamientos y dotaciones exigidos por prescripciones urbanísticas.

Art. 8.º *Efectos por incumplimiento*.-El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refieren los artículos 3 y 4, salvo causa justificada, determinará la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en concepto de subsidios, incrementados en los intereses legales desde su pago.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción establecidos en el artículo 4.3.

Art. 9.º *Programas de actuación*.-1. De conformidad con los acuerdos suscritos entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Comunidades Autónomas, éstas podrán presentar programas de actuaciones protegibles en materia de suelo, al amparo de dichos convenios.

Entre los citados programas tendrán preferencia aquellos que, satisfaciendo los criterios objetivos establecidos por las propias Comunidades Autónomas en orden a alcanzar el máximo interés social, atiendan, en conjunto, los siguientes aspectos:

a) Los menores niveles de ingresos de las familias a las que se pretende destinar las viviendas a edificar sobre el suelo resultante de las

actuaciones, dentro, en todo caso, de un marco armónico de integración social, mediante la suficiente diversificación de los usuarios de las viviendas.

b) La menor repercusión media del coste del suelo sobre los precios de las viviendas a edificar sobre aquél.

c) El mayor porcentaje de viviendas con destino a alquiler.

d) El mayor porcentaje de actuaciones del programa en núcleos urbanos de más de 100.000 habitantes, en sus áreas de influencia o en aquellos otros núcleos de menor población en los que el problema de la vivienda sea especialmente acusado.

e) La aplicación de los sistemas de ejecución del planeamiento establecido en la legislación urbanística vigente.

f) El menor plazo previsto en la construcción de las viviendas.

2. Las actuaciones reguladas en este Real Decreto podrán ser objeto de seguimiento individualizado en el seno de comisiones bilaterales constituidas entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y cada una de las Comunidades Autónomas con las que se haya convenido programas de actuación en dicha materia, de conformidad con lo que al efecto se establezca en dichos convenios; todo ello sin perjuicio de las funciones atribuidas por el artículo 41 del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, a la Comisión de Seguimiento a que ese precepto se refiere.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá variar los plazos y porcentajes establecidos en el artículo 4.º, en función de la evolución en la ejecución de las actuaciones protegibles previstas en este Real Decreto.

Segunda.-Por Orden conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Transportes y de Economía y Hacienda, se podrá variar el tipo subsidiado fijado en el artículo 7.º, así como el precio máximo de venta establecido para las viviendas a precio tasado.

Tercera.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá subsidiar con cargo a sus propios presupuestos los préstamos concedidos por el Banco de Crédito Local, en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

La subsidiación consistirá en el abono, durante cuatro anualidades como máximo, de las cantidades correspondientes a cuatro puntos del tipo de interés fijado para dichos préstamos.

El tipo subsidiario resultante, que se entenderá como efectivo, no podrá ser inferior al 4 por 100.

Cuarta.-Será aplicable el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, en lo referente a volumen máximo de recursos financieros públicos y privados aplicables, convenios con las Entidades de crédito y con las Comunidades Autónomas, tipos de interés y restantes aspectos generales de las actuaciones protegibles.

DISPOSICION TRANSITORIA

No obstante lo establecido en la disposición derogatoria del presente Real Decreto, las actuaciones acogidas al capítulo V del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, que hubieran obtenido préstamo cualificado, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes antes de la entrada en vigor del presente Real Decreto, continuarán rigiéndose por las normas contenidas en aquél.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogado el capítulo V (artículos 34 a 36) del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Real Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Se faculta a los Ministros de Obras Públicas y Transportes y de Justicia para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución del presente Real Decreto.

Segunda.-El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 15 de noviembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

604

REAL DECRETO 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

La evolución del mercado inmobiliario y la complejidad derivada del actual marco competencial de las diferentes Administraciones públicas, en materia de urbanismo y de política de vivienda, han puesto de manifiesto la insuficiencia de los instrumentos normativos vigentes para abordar eficazmente los problemas de acceso a la vivienda de amplios segmentos de la población española.

El Consejo de Ministros, en su sesión del día 10 de mayo del presente año, aprobó un documento en el que se establecían los principales criterios y medidas a adoptar para implantar un nuevo modelo de política de vivienda, en el que se integren las actuaciones de las diferentes Administraciones públicas, con el objetivo principal de favorecer el acceso a la vivienda por parte de quienes no pueden hacerlo en las condiciones del mercado.

El presente Real Decreto regula las actuaciones protegibles en materia de vivienda, así como el correspondiente sistema de ayudas públicas con cargo a recursos estatales que estarán en vigor durante el Plan de Vivienda 1992-1995, en el marco de los Convenios que se establezcan entre el Ministerio de Obras Públicas y las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta que éstas tienen actualmente competencias exclusivas en materia de vivienda y urbanismo.

La estrategia que desarrollan las disposiciones que se incluyen en el presente Real Decreto, puede resumirse en los siguientes principios:

1. Máxima coherencia a nivel territorial de las actuaciones públicas en materia de suelo y de urbanismo con los objetivos en materia de vivienda.

Esto supone, entre otras cosas, la necesidad de aportación suficiente de suelo público a coste tasado, compatible con los precios máximos establecidos para las diferentes modalidades de vivienda protegida.

A estos efectos, el Gobierno ha aprobado el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, como instrumento al servicio de la política integrada de vivienda y suelo que desarrolla el Plan 1992-1995.

2. Adecuación de la oferta y la demanda de vivienda, prioritariamente en las áreas urbanas en las que la evolución de los precios inmobiliarios ha resultado más dispar en relación con la registrada por las rentas disponibles. Esto exige, entre otras medidas, el apoyo a programas de desarrollo de suelo urbanizable destinado preferentemente a viviendas de protección oficial, así como el establecimiento de ayudas directas a la compra de viviendas caracterizadas por parámetros más flexibles que los correspondientes a la vivienda de protección oficial, y la intensificación de las ayudas para la rehabilitación de carácter estructural.

3. Atención especial hacia aquellos demandantes de vivienda que acceden por primera vez a la propiedad y que al no disponer generalmente de recursos iniciales suficientes, se encuentran en situación muy desfavorable respecto a quienes, con niveles análogos de ingresos, puedan cubrir con los recursos derivados de la venta de su actual vivienda una parte significativa del coste de una nueva vivienda. En esta línea se fomentará el ahorro previo, potenciando los incentivos de las cuentas vivienda.

4. Fomento de la oferta de viviendas en alquiler a precios moderados, como alternativa deseable para un amplio espectro de demandantes de vivienda.

5. Modulación de las ayudas públicas, de forma que los beneficiarios de préstamos cualificados no tengan que asumir un grado de endeudamiento más elevado que los que se consideran como límite de solvencia por parte de las Entidades de crédito.

6. Acentuación del control del buen fin de las ayudas públicas en materia de vivienda y suelo, así como de la aplicación de las normas de calidad vigente. Esto requiere, entre otras cosas, la máxima difusión de la información sobre las ayudas públicas en materia de vivienda y de suelo, de las obligaciones derivadas de las mismas y de la ubicación concreta de las viviendas objeto de ayuda.

La estrategia descrita requiere, para ser operativa a través de las medidas concretas, la máxima coordinación entre las actuaciones de las Administraciones públicas, para lo que se reforzará el grado de responsabilidad y seguimiento en los compromisos que se asuman via Convenio, sin perjuicio de las competencias en materia de gestión de las ayudas estatales directas que corresponden a las Comunidades Autónomas.

El escenario plurianual debe permitir una programación flexible de las actuaciones, y una mayor estabilidad de las expectativas derivadas de la política de vivienda.

El presente Real Decreto es una parte del conjunto más amplio de medidas acordadas por el Gobierno en materia de política de vivienda, y que deben incidir básicamente en la mejora generalizada de las condiciones de la financiación hipotecaria destinada a la vivienda habitual, en el fomento de la inversión en vivienda en alquiler y en el abaratamiento general de los costes de producción de las viviendas.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido tenidas en cuenta observaciones de las Comunidades Autónomas, Federación Española de Municipios y Provincias, Asociación Española de Promotores de Viviendas Sociales, Asociación de Promotores Constructores de Edificios, Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPEs) y diversas Entidades de crédito, públicas y privadas, entre otras.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 20 de diciembre de 1991,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Ámbito de las actuaciones protegibles.*—1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación directa o convenida por la Administración del Estado de las siguientes actuaciones protegibles en materia de vivienda:

- a) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de viviendas de protección oficial de nueva construcción.
- b) La adquisición, a precio tasado, de otras viviendas.
- c) La rehabilitación de viviendas, de edificios y de equipamiento comunitario primario.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación:

- a) La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.
- b) Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros Entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos, sin perjuicio de la posible financiación cualificada vía ayudas estatales a suelo, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y subsidiariamente por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas complementarias.

3. La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto, podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas, de conformidad con los Convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y aquéllas.

La financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según cada normativa autonómica, así como sus diferencias en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

4. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a las actuaciones relacionadas en el número 1 para las que, entre el 1 de enero de 1992 y el 31 de diciembre de 1995, se haya solicitado calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial o de rehabilitación, se haya extendido visado de contrato de adquisición a precio tasado, o se haya formulado propuesta por parte de las Comunidades Autónomas de actuaciones en materia de suelo, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias.

Art. 2.º *Regímenes de protección oficial.*—Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el artículo 1.º), a), y las viviendas resultantes de las actuaciones de remodelación de edificios, o las adquiridas e inmediatamente rehabilitadas, en las condiciones establecidas en el capítulo IV, se acogerán a alguno de los siguientes regímenes, a efectos de su calificación como viviendas de protección oficial:

- a) Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo para destinatarios con ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- b) General, cuando se trate de actuaciones para destinatarios con ingresos ponderados hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Las actuaciones a que se refiere este artículo podrán programarse, en su caso, en una misma promoción, incluso cuando ésta se limite a un solo edificio de viviendas.

Art. 3.º *Formas de financiación cualificada.*—1. La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda a que se refiere el presente Real Decreto, se atenderá en cuanto a volumen y asignación de los recursos a los límites y condiciones establecidos en su capítulo V y adoptará las siguientes modalidades:

A. Préstamos cualificados concedidos por las Entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

B. Ayudas económicas directas:

a) Subsidación de los préstamos cualificados, por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

b) Subvenciones, personales u objetivas, satisfechas total o parcialmente por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y, en su caso, por las Comunidades Autónomas en el ámbito de los convenios con aquél.

C. Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno durante el plazo de vigencia del Plan de Viviendas 1992-1995 para atender, de forma diferenciada, necesidades específicas en materia de vivienda o suelo.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las subvenciones y subsidios determinados en este Real Decreto, en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas hayan reconocido el derecho a dichas ayudas en virtud de su propia normativa y en el marco del correspondiente convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Art. 4.º *Concepto y duración de la subsidiación de los préstamos cualificados*.-1. La subsidiación consistirá en el abono a la Entidad de crédito prestamista con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de la diferencia existente entre las anualidades, o pagos con otra periodicidad, de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda), al tipo de interés contratado y la que correspondería al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como tasa anual efectiva.

En caso de que el tipo de interés contratado tenga carácter variable, la cuantía máxima de la subsidiación será durante cada período subsidiado, la que correspondería a la diferencia existente entre los tipos de interés inicial y subsidiado, pudiendo disminuir, o incluso anularse, si el tipo de interés sin subsidiar contratado aplicable en un período, fuera inferior al tipo inicial contratado.

2. La subsidiación de préstamos que determine el número anterior se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en que el presente Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

La subsidiación podrá ser ampliada, en su caso, por períodos de la misma duración máxima, sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo de amortización del préstamo.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda la solicite, dentro del quinto año de cada período, acreditando que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a una subsidiación.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos ponderados, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión, expresados en número de veces el salario mínimo interprofesional de cada año, no implicará un cambio en el tramo de ingresos ponderados en el que se inscribían los del beneficiario a efectos de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que supusieran cambio de tramo, determinarán la aplicación de la subsidiación correspondiente al tramo de ingresos en el que quede comprendido el solicitante de la ayuda, siempre que, en todo caso, sus ingresos ponderados modificados no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. Con independencia de lo establecido en el número anterior, en ningún caso se aplicarán los tipos subsidiados del régimen especial de protección cuando la actuación financiada no hubiera sido promovida en dicho régimen.

Por el contrario, a los beneficiarios de subsidiación en régimen especial podrán aplicárseles los tipos subsidiados del régimen general de nueva construcción que, por razón de sus ingresos en segunda o posteriores revisiones, los hubieran correspondido en dicho régimen.

4. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la interrupción de aquélla para el resto de la vigencia del préstamo.

Art. 5.º *Financiación para vivienda en arrendamiento*.-La obtención de financiación cualificada para la promoción de viviendas en arrendamiento, regulada en el presente Real Decreto, supondrá la vinculación de las viviendas a dicho régimen de uso durante un período de al menos quince años, cuando se trate de régimen especial, y diez años, en régimen general.

El cambio de uso con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará la cancelación y reintegro de las ayudas económicas estatales directas percibidas.

Art. 6.º *Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad*.-Se establecen medidas específicas de financiación cualificada para favorecer el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Podrán acogerse a dicho sistema los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no hubieran tenido anteriormente vivienda en

propiedad, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 70 metros cuadrados útiles.

Se presumirá que se da el supuesto de primer acceso a vivienda en propiedad cuando el adquirente acredite suficientemente, a juicio de la Comunidad Autónoma, no ser o haber sido propietario de una vivienda cuyo valor de mercado excediera del 20 por 100 del precio de adquisición de aquella para la que se solicita la financiación cualificada.

Art. 7.º *Financiación de garajes y otros anejos*.-1. Únicamente podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y adquisición de una plaza de garaje cuando conste en el proyecto y registralmente vinculada a la vivienda.

2. Podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de dependencias comunes a las viviendas, talleres para artesanos y anejos para labradores, ganaderos y pescadores, siempre que estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en los que estén situados.

3. No serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de trasteros, ni de locales comerciales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales comerciales participen en los costes de ejecución.

Art. 8.º *Condiciones para acceder a la financiación cualificada*.-1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, en el caso de personas físicas, no sean titulares del dominio de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda libre exceda del 20 por 100 del precio de aquélla.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio, o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos ponderados que no excedan del número de veces el salario mínimo interprofesional que se establece en función de las actuaciones, salvo lo dispuesto para los emigrantes en países extranjeros por motivos de trabajo.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en este Real Decreto para las actuaciones de rehabilitación sobre el parque residencial existente.

c) Que las viviendas promovidas para uso propio y las adquiridas o rehabilitadas se destinen a residencia habitual y permanente, y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente, y en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la Administración competente.

d) Que las viviendas tengan la superficie útil máxima que según los casos se establecen en este Real Decreto.

2. El incumplimiento de las citadas condiciones y de cualesquiera otros requisitos exigidos en el presente Real Decreto para cada una de las actuaciones protegibles objeto de financiación cualificada, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, respecto de las viviendas de protección oficial conforme a la legislación vigente, determinará, en todo caso, la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Art. 9.º *Promotores*.-1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Las referencias de este Real Decreto a los promotores para uso propio se aplicarán únicamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas.

Art. 10.º *Ingresos ponderados*.-1. Los ingresos determinados del derecho al acceso a financiación cualificada, vendrán referidos a los «ingresos ponderados», que se determinarán en función de:

a) La cuantía de la base o bases imponibles, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta, sea inmediatamente anteriores al momento en que se solicite el reconocimiento del derecho a la financiación cualificada por parte de la Comunidad Autónoma.

Dicha cuantía deberá venir acreditada mediante certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente:

b) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, conforme se define en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de lo establecido en el número 2 de este artículo.

c) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, que generen los ingresos, aportando al menos el 20 por 100 de éstos.

d) El área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación protegible.

e) La edad, cuando se trate de unidades constituidas por dos miembros o sujetos pasivos no integrados en unidades familiares.

2. La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IFP = BI \times N \times A \times T$$

siendo:

- IFP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 BI: Cuantía de la base o bases imponibles acreditadas en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.
 A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan, al menos, el 20 por 100 de los ingresos brutos.
 T: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo vigente aplicable al área geográfica homogénea con menor módulo y el correspondiente a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

Los valores de los coeficientes ponderadores N y A se fijan en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Las referencias a la unidad familiar a los presentes efectos de ponderación de ingresos, se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar, con los valores que específicamente se les asignan en dicha disposición adicional.

3. En caso de personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido.

Asimismo, cuando, la persona que no forme parte de una unidad familiar y cuando los dos miembros que compongan una familia, tengan edades no superiores a treinta años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que por su situación personal o composición familiar les hubiera correspondido.

Si concurren las circunstancias a que se refieren los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que por su composición familiar hubiera correspondido.

CAPÍTULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de protección oficial de nueva construcción

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 11. *Características de los préstamos cualificados.*—Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil será igual al 95 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés para los préstamos otorgados por Entidades de crédito públicas y privadas será el fijado por acuerdo del Consejo de Ministros previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, específicamente para los Convenios que suscriba el Ministerio de Obras Públicas y Transportes con dichas Entidades.

El tipo de interés podrá ser fijo o variable según se determine en cada caso, y el inicial aplicable será el que esté vigente en el momento de concesión del correspondiente préstamo.

c) El plazo de amortización será de quince años para las viviendas calificadas para venta, adjudicación o uso propio, y diez años en caso de alquiler, más un periodo máximo de tres años de carencia desde la formación del préstamo cuando éste se conceda al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderos a la Entidad de crédito serán crecientes en un 3 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

Art. 12. *Préstamos a promotores.*—1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la Entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación

definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o, en su caso, de autopromoción hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposición de los préstamos en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

2. Los préstamos al promotor no gozarán de subsidiación alguna, salvo en los casos de promotores de viviendas, para uso propio y de viviendas calificadas para alquiler, en los que la subsidiación comprenderá el periodo de carencia.

3. El periodo de carencia, que tendrá una duración máxima de tres años, finalizará, dado inicio al periodo de amortización en los siguientes momentos:

- En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- En los supuestos de promoción para uso propio o para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

Art. 13. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*—1. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, una vez calificada definitivamente, interrumpe tanto el periodo de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este periodo y determina el inicio del periodo de amortización, que tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un periodo de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la escritura, el comprador o adjudicatario adquiere la propiedad de la vivienda asumiendo las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la misma, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la Entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado, además, en ella el adquirente si presta su conformidad la Entidad de crédito expresa o tácitamente.

3. La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

- Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva de Vivienda de Protección Oficial.
- Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.
- Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.
- Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

Art. 14. *Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores de viviendas para uso propio o para arrendamiento.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subvencionará los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, en función de los niveles de ingresos ponderados de los beneficiarios, en número de veces al Salario Mínimo Interprofesional, de forma que resulten los siguientes tipos de interés subsidiados:

Número de veces el SMI	Tipo subsidiado Porcentaje
< 3,5	7,5
< 4,5	9,5
< 5,5	11,0

2. La subsidiación para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio con ingresos ponderados comprendidos entre 4,5 y 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional será improrrogable, salvo que

se acredite que dichos niveles de ingresos han disminuido en la forma y cuantías que establece el artículo 4.2 de este texto.

3. Dentro del sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda, en propiedad, el tipo de interés subsidiado para los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio que reúnan las condiciones establecidas por el artículo 6, será del 6,5 por 100 anual.

4. El tipo subsidiado para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones calificadas para arrendamiento será del 7 por 100 anual, tanto durante el periodo de carencia como a lo largo de todo el periodo de amortización del préstamo, siempre que se mantenga el destino de las viviendas. Si el promotor prestatario transfiere la titularidad de sus derechos, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su periodo de amortización.

Art. 15. *Subvenciones para el primer acceso en propiedad y para alquilar.*—El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subvencionará con cargo a sus presupuestos:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda, en propiedad, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

— El 5 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o adjudicación; o del valor de la edificación, que sumado al del suelo constará en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso del promotor para uso propio.

— Si en el momento de la solicitud de la subvención el solicitante acreditara haber constituido a lo largo, al menos, de dos años, un depósito de cuenta-vivienda en la Entidad concedente del préstamo por una cuantía mínima del 10 por 100 de dicho precio o del valor de la edificación más el del suelo, la subvención se elevará al 10 por 100 del precio o coste real de la vivienda, o del mencionado valor de la edificación y suelo.

El abono de la subvención se practicará cuando se trate del promotor para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva, y en los restantes casos, cuando el adquirente inicie la amortización del préstamo.

b) A promotores de viviendas para alquilar:

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes subvencionará al promotor en la cuantía del 10 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Si las viviendas para alquilar no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 15 por 100.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas.

Los importes abonados de la subvención se aplicarán al reembolso del préstamo cualificado.

Art. 16. *Precios máximos y condiciones de los arrendamientos.*—Los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción en régimen general serán los siguientes:

1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o adjudicación, o valor de la edificación, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión: 1,2 veces el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los referidos en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 7,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 17. *Préstamos al promotor.*—1. Los préstamos cualificados para la promoción y adjudicación de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen especial tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil será igual al 80 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7.º, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés será el mismo que corresponda a las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.

c) El plazo de amortización será de veinte años, más un periodo máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses, serán crecientes al 1,5 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

2. Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes en plazos que no excedan de cuatro meses entre una y otra, salvo que medie justa causa.

La no disposición de los préstamos en los plazos establecidos sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato, con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenderse a un calendario pactado con la Entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

No obstante, las Entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas en arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado; o, en caso de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 18. *Préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores de viviendas para uso propio.*—Los préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en régimen especial de protección oficial, que tendrán las características a que se refiere el artículo 17.1, se registrarán por lo establecido en el artículo 13 de este Real Decreto.

Art. 19. *Subsidiación de préstamos a promotores, adquirentes y adjudicatarios.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados concedidos a promotores, adquirentes y adjudicatarios en actuaciones de régimen especial de protección oficial.

La subsidiación se extenderá al periodo de carencia y, en el caso de viviendas calificadas para arrendamiento, a todo el periodo de amortización.

Los tipos de interés subsidiados serán del 5 por 100, en caso de viviendas calificadas provisionalmente para venta y del 4 por 100, en caso de que lo sean para arrendamiento.

Si el promotor de viviendas para arrendamiento transfiere su titularidad, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su periodo de amortización.

2. Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con lo determinado en los convenios celebrados con las Comunidades Autónomas, y a la vista de las circunstancias concurrentes en cada caso, podrá adelantar al promotor, o al titular de las viviendas para arrendamiento con superficie útil no superior a 70 metros cuadrados, el equivalente de la subsidiación, en valor actual y en forma de subvención, por una cuantía del 50 por 100 del coste de la edificación, que se abonará a partir del inicio de las obras y en función de su ritmo de ejecución.

En este supuesto, no serán de aplicación las subvenciones establecidas en el artículo siguiente.

Art. 20. *Subvenciones.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

El 10 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación conforme a la escritura de declaración de obra nueva más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio.

Si en el momento de la solicitud de la subvención el solicitante acreditara haber constituido, a lo largo al menos de dos años, un

depósito en cuenta-vivienda, en la Entidad concedente del préstamo por una cuantía mínima del 5 por 100 de dicho precio o del coste real de la edificación, más el del suelo, la subvención se elevará al 15 por 100 de dichos precios o valor de la vivienda, o del mencionado valor de la edificación y suelo.

b) Promotores de viviendas para alquiler.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subvencionará al promotor, o al titular de las viviendas, en la cuantía del 15 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse en el momento de su calificación definitiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior para el caso en que se sustituya la subsidiación del préstamo cualificado por una única subvención.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 25 por 100, salvo en el supuesto establecido en el artículo 19.2.

2. Excepcionalmente, a propuesta de la Comunidad Autónoma, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá anticipar al promotor la percepción de las subvenciones a que se refiere el número anterior de este artículo, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose, en caso de venta, la cuantía de la subvención del pago del precio de venta al adquirente.

Las cantidades anticipadas deberán ser garantizadas mediante aval que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

3. Si la suma del importe del préstamo cualificado y de la subvención concedida excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, en caso de promoción para alquiler, o excediera del resultado de multiplicar el módulo ponderado vigente por la superficie útil, en caso de adquisición o autopromoción, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo.

Art. 21. *Precios máximos, condiciones de los arrendamientos y derechos de tanteo y retracto.*—Los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial en régimen especial de nueva construcción, serán los siguientes:

1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o de adjudicación, o valor de la edificación que constará en la escritura de declaración de obra nueva, más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión: Una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional, cuando se trate de primera transmisión.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los contemplados en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 5,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

3. Derechos de tanteo y retracto.

El promotor deberá pactar expresamente los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de la Comunidad Autónoma o ente público a quien aquella ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

Lo dispuesto en este número se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma.

CAPITULO III

Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas a precio tasado

Art. 22. *Ámbito de las actuaciones protegibles.*—1. A los efectos del presente Real Decreto, se considera adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas, la compra o adjudicación en propiedad, a título oneroso, de los siguientes tipos de viviendas, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los establecidos en el artículo 26 y que dicha superficie útil no sobrepase los 120 metros cuadrados:

a) Las viviendas de protección oficial, en segunda o posterior transmisión o adjudicación.

b) Las viviendas libres, usadas o de nueva construcción.

2. Las viviendas acogidas a este capítulo habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente del adquirente.

3. Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

Art. 23. *Características de los préstamos cualificados.*—1. Los préstamos para la adquisición de viviendas a precio tasado podrán extenderse a la superficie total de la vivienda y tendrán las características de los regulados en el artículo 11 del presente Real Decreto, salvo en lo que se refiere a su cuantía máxima por metro cuadrado útil, que será igual al 70 por 100 del valor de tasación, de conformidad con las normas que resulten aplicables en desarrollo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del Mercado Hipotecario, en el caso de las viviendas libres, y al 80 por 100 del precio legal de venta cuando se trate de viviendas calificadas de protección oficial.

En ambos supuestos, si la vivienda tuviera garaje o anejos de los referidos en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentran vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el número anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado por el órgano administrativo competente acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.

b) Que si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente.

c) Que entre la celebración del contrato de compraventa y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

d) Que el órgano competente de la Comunidad Autónoma acredite documentalmente a la entidad prestamista que la adquisición de la vivienda ha sido declarada acogida al presente Real Decreto.

3. La disposición del préstamo podrá ser realizada tras su formalización cuando la vivienda esté terminada y expedida la correspondiente cédula de habitabilidad.

Art. 24. *Subsidiación de los préstamos para adquisición de vivienda a precio tasado.*—1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo se adecuará a lo establecido en el artículo 14 para adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen general de protección salvo cuando la vivienda adquirida exceda de 90 metros cuadrados de superficie útil, en cuyo caso el tipo subsidiado será del 11 por 100, con independencia del nivel de ingresos ponderados del adquirente, dentro siempre de los límites que establece el artículo 8.º, 1.º, b).

2. La subsidiación será efectiva cuando comience el periodo de amortización.

Art. 25. *Subvenciones para el primer acceso en propiedad.*—Las subvenciones aplicables a este tipo de actuaciones tendrán la cuantía y condiciones establecidas en el artículo 15, a), para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Art. 26. *Precio máximo de venta.*—Los precios máximos de venta por metro cuadrado útil serán los siguientes:

a) En caso de viviendas acogidas a algún régimen de protección, el que les corresponda, según las normas específicas que les sean aplicables;

b) en caso de viviendas libres, 1,5 veces el módulo ponderado vigente aplicable a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año en el que tenga lugar el contrato de compraventa, visado por la Comunidad Autónoma.

Dicho precio máximo será de 1,7 veces el citado módulo ponderado para las viviendas libres cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, ubicadas en los municipios de Madrid y Barcelona, así como en sus respectivas áreas de influencia concretadas a estos efectos mediante Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas, así como para las viviendas definidas en el artículo 3.º, 2, del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, que reúnan las mismas condiciones.

c) Cuando la vivienda tenga garajes o anejos de los referidos en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que están vinculados.

No obstante, y a efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, se estará a lo establecido en el artículo 16, 1, b), en relación con las superficies máximas computables de dichos tipos anejos.

Art. 27. *Limitaciones a la facultad de disposición.*-1. Las viviendas a precio tasado financiadas al amparo de este Real Decreto no podrán ser objeto de transmisión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos, con los intereses legales desde el momento de su percepción.

2. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el número anterior, supondrá la interrupción de la subvención, y podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. Las limitaciones a que se refiere el punto 1 de este artículo se harán constar expresamente en la escritura de compraventa y en la póliza del préstamo.

CAPÍTULO IV

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES

Art. 28. *Ámbito de las actuaciones protegibles.*-A los efectos del presente Real Decreto, tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo, las siguientes:

- Rehabilitación de edificios, incluyendo, en su caso, obras complementarias.
- Rehabilitación de viviendas.
- Adecuación del equipamiento comunitario primario.

Art. 29. *Concepto de presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.*-1. Se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de aquéllas, con los límites que se establecen en el número siguiente, determinado por el total precio del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de profesionales y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones debidamente acreditados, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio o vivienda.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, cuando éstos participen en los costes de su ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil computable anterior a las obras de rehabilitación.

Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extendieran a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de aquéllos, con un límite de 90 metros cuadrados útiles computables como máximo, podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegible, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

SECCIÓN 2.ª REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Art. 30. *Objeto de las actuaciones protegibles.*-Las actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios podrán tener por objeto:

a) Obtener la adecuación estructural, funcional, o ambas, de un edificio de viviendas en el que el 70 por 100 mínimo de la superficie útil total esté destinada a vivienda, excluidas de este cómputo la planta baja y las superficies bajo rasante.

Se consideran obras para la adecuación estructural las que proporcionen al edificio las suficientes condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

Se entenderá por obras para la adecuación funcional, las que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

Asimismo, se consideran como obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por las personas con minusvalías que afecten a su movilidad, siempre que las obras cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

b) Remodelar un edificio, con o sin vivienda, sea para modificar la superficie útil destinada a viviendas, sea para modificar el número de éstas, siempre que el edificio, efectuadas las actuaciones, se adecue a la superficie mínima destinada a vivienda establecida en el apartado a), primer párrafo, de este artículo, sin que, por otra parte, la superficie útil de cada una de las viviendas resultantes exceda de 90 metros cuadrados.

Las viviendas incluidas en estas actuaciones se calificarán de protección oficial, según el régimen de nueva construcción que corresponda a cada tipo de actuación.

La actuación protegible podrá incluir la adquisición del edificio cuando éste vaya a ser inmediatamente rehabilitado, entendiéndose que se cumple este requisito cuando las obras se inicien dentro de un año a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición del edificio.

La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo indicado o de la obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección oficial supondrá el reintegro de los beneficios económicos directos percibidos con los intereses legales desde su concesión.

c) Realizar obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación siempre que el inmueble rehabilitado presente condiciones de adecuación estructural y funcional.

Se entenderá por obras complementarias las siguientes:

Las que tengan por objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma, para su uso como áreas de esparcimiento, así como la creación de equipamiento colectivo al servicio del edificio de viviendas rehabilitado, siempre que sea destinado para uso de sus residentes.

Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación del artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

La adecuación de locales de negocios situados en inmuebles que una vez terminada la rehabilitación se adecuen a la superficie mínima para viviendas que establece el apartado a), primer párrafo, de este artículo.

Actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas resultantes de la remodelación del edificio.

d) Realizar obras de mejora que posibiliten en los edificios ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antenas colectivas, protección contra incendios o saneamiento.

Art. 31. *Condiciones de los edificios para calificación como actuación protegible.*-1. A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones en materia de rehabilitación sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalía que reduzcan su movilidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

c) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

2. Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio o su vaciado total.

3. La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, además de atenerse a lo dispuesto en el número anterior, deberá

garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, por lo que en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanquidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

Art. 32. *Limites presupuestarios para calificación como actuaciones protegibles.*-1. Sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible, dividido por el número de viviendas existentes tras la actuación, exceda de 500.000 pesetas.

2. Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo coste real no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de:

- a) Una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la concesión del certificado de calificación provisional.
- b) 1,2 veces el citado módulo ponderado en el supuesto de que la actuación protegible incluya la adquisición del edificio para su inmediata rehabilitación.
- c) Sesenta por cien del mismo módulo ponderado en la rehabilitación de los talleres y anejos a que se refiere el artículo 30, c), último epígrafe.

Art. 33. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación tendrán las características reguladas en el artículo 11, b) y d), y además las siguientes:

a) Cuantías:

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios, los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, aunque sin exceder, por metro cuadrado de superficie útil computable, del 70 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha del certificado de calificación provisional, en el supuesto de actuaciones de adecuación estructural o funcional o de remodelación; ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás tipos de actuaciones.

Cuando la actuación de remodelación incluya la adquisición del edificio o vivienda, el préstamo podrá alcanzar el 95 por 100 del módulo ponderado, si la actuación es calificada en régimen general, y el 80 por 100, si lo fuera en régimen especial.

Cuando las actuaciones de rehabilitación de edificios incluyan obras complementarias, distintas de las de rehabilitación de los anejos a que se refiere el artículo 30, c), la cuantía del préstamo de aquellas podrá incrementarse hasta un 15 por 100.

Cuando los inmuebles estén situados en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Conjuntos Históricos, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación.

Los citados incrementos no podrán superar el coste real de las obras complementarias.

b) Plazos de amortización:

En las actuaciones de rehabilitación para adecuación estructural o funcional, el plazo podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de cinco, más dos años de carencia.

Cuando la actuación de rehabilitación suponga la adquisición de edificio, el plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia.

Cuando se trate de rehabilitaciones en régimen especial de protección que incluyan la adquisición del edificio, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia.

En los restantes tipos de actuaciones, el plazo de amortización podrá reducirse por acuerdo de las partes, sin que pueda ser inferior a tres años, siendo uno de ellos, en cualquier caso, de carencia.

c) Los préstamos serán garantizados en la forma que exijan las Entidades de crédito prestamistas.

Art. 34. *Préstamos al promotor.*-1. Los promotores de las actuaciones protegibles podrán solicitar préstamos cualificados de las Entidades de crédito cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Cuando se trate de promotores usuarios, además del límite de ingresos ponderados que fija el artículo 8.º, b), que el presupuesto protegible que corresponda financiar al solicitante del préstamo, exceda de 1.000.000 de pesetas.

En caso de que las actuaciones afecten a un edificio de viviendas cedidas total o parcialmente en arrendamiento, que al menos el 80 por 100 de los ocupantes de las viviendas alquiladas pertenecientes al promotor tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la Entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión.

La disposición total del préstamo determinará el inicio del período de amortización y la interrupción del de carencia, que, en todo caso, producirá una vez transcurrido el plazo para cada supuesto determinado, a contar desde la formalización del préstamo.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La no disposición del préstamo en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Art. 35. *Subsidación de préstamos cualificados.*-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios obtenidos por los siguientes promotores:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 30, b):

El tipo subsidiado resultante será el 5 por 100 durante el período de carencia, si las viviendas están calificadas para venta, y el 4 por 100, tanto durante el período de carencia como de amortización, si lo están para alquiler.

b) Promotores usuarios de los edificios rehabilitados.

Los tipos subsidiados resultantes serán los siguientes, siempre que los ingresos ponderados del prestatario del préstamo cualificado no excedan de 3,5 veces del salario mínimo interprofesional:

Tipo de actuación	Tipo subsidiado Porcentaje
Rehabilitación estructural o funcional	6,5
Otras actuaciones de rehabilitación	7,5

c) Promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios cuyas viviendas estén total o parcialmente cedidas en arrendamiento y al menos el 50 por 100 de las viviendas alquiladas estén ocupadas por inquilinos con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional:

Rehabilitación estructural y funcional: El 5 por 100.

Otras actuaciones de rehabilitación: El 9 por 100.

Art. 36. *Subvenciones.*-1. Con independencia de que los promotores de las actuaciones protegibles de rehabilitación hayan obtenido o no préstamos cualificados, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 30, b): La subvención será la que hubiera correspondido al supuesto aplicable de promoción de viviendas de nueva construcción en régimen especial.

b) Promotores usuarios de actuaciones de rehabilitación estructural o funcional: La cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible que les corresponda asumir.

c) Promotores de las actuaciones a las que se refiere el artículo 35, c): La cuantía máxima de la subvención será del 15 por 100 para actuaciones de rehabilitación estructural o funcional.

d) En las actuaciones de rehabilitación estructural o funcional a que se refiere este número, las subvenciones establecidas se incrementarán en tres puntos porcentuales cuando la vivienda o edificio rehabilitados tenga una antigüedad superior a treinta años.

2. Cuando los promotores de las actuaciones de rehabilitación establecidas en el artículo 30 de este Real Decreto no hayan podido solicitar préstamo cualificado por razón de la cuantía de su presupuesto protegible, la subvención única será del 20 por 100 de dicho presupuesto, en rehabilitaciones estructurales y funcionales, y del 10 por 100 para el resto de actuaciones.

Los destinatarios de estas subvenciones deberán tener ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, excepto cuando la actuación protegible afecte a un edificio de viviendas total o parcialmente cedidas en arrendamiento, en cuyo caso será exigible el cumplimiento de dicha condición respecto al menos el 50 por 100 de los inquilinos de las viviendas pertenecientes al promotor.

SECCIÓN 3.ª REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Art. 37. *Objeto de las actuaciones protegibles.*-1. A los efectos del presente Real Decreto, las actuaciones protegibles de rehabilitación de viviendas tendrán por objeto:

a) Obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas.

Se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda, siempre que se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y funcional, las que le proporcionen condiciones

mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina.

Asimismo, a los efectos de este Real Decreto se consideran como obras para la adecuación funcional de las viviendas, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por las personas con minusvalías que afecten a su movilidad, siempre que las obras cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia de habitabilidad de viviendas.

b) Realizar obras de mejora que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antenas colectivas, protección contra incendios o saneamiento.

c) Ampliar el espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción o a través de cerramientos de terrazas y otros espacios exteriores, siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 metros cuadrados.

d) Realizar obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación entendiéndose por tales las relacionadas en el artículo 30, c), segundo y cuarto párrafos, en la medida en la que sean aplicables a las viviendas objeto de rehabilitación.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior podrán incluir la adquisición a título oneroso de la vivienda, sea ésta aislada o se encuentre integrada en un edificio, cuando dicha vivienda vaya a ser inmediatamente rehabilitada.

Se entenderá que se cumple este requisito cuando las obras se inicien dentro de un año a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición de la vivienda.

La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo indicado o de la obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección oficial supondrá el reintegro de los beneficios económicos directos percibidos con los intereses legales desde su concesión.

Art. 38. *Condiciones de las viviendas para calificación como actuación protegible.*—1. A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones en materia de rehabilitación sólo podrán realizarse en viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalía que reduzcan su movilidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) No encontrarse sujetas a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

c) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad.

2. La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, además de atenderse a lo dispuesto en el número anterior, deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanquidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

b) No se protegerá la realización de obras privativas de la vivienda cuando, como resultado de las mismas, ésta no alcance los 24 metros cuadrados de superficie útil o, en su caso, la que fije la Comunidad Autónoma.

c) La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas sólo se efectuará cuando se acredite previamente su mal estado, o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación, o por mandato de la autoridad competente en cada caso.

Art. 39. *Límites presupuestarios para calificación como actuaciones protegibles.*—1. Sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación, aquellas cuyo presupuesto protegible por vivienda exceda de 500.000 pesetas.

2. Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de:

a) Una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional.

b) 1,2 veces el citado módulo ponderado en el supuesto de que la actuación protegible incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación.

c) 60 por 100 del mismo módulo ponderado en la rehabilitación de los talleres y anejos a que se refiere el artículo 30, c).

Art. 40. *Características de los préstamos cualificados.*—Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación tendrán las características reguladas en el artículo 11, b) y d) y además las siguientes:

a) Cuantías:

Para las actuaciones de rehabilitación de viviendas, los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, aunque sin exceder, por metro cuadrado de superficie útil computable, del 60 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de la calificación provisional, en el supuesto de actuaciones de adecuación de habitabilidad, ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás tipos de actuaciones.

Cuando la actuación incluya la adquisición de la vivienda, el préstamo podrá alcanzar el 95 por 100 del módulo ponderado, si la actuación es calificada en régimen general, y el 80 por 100, si lo fuera en régimen especial.

Cuando las actuaciones de rehabilitación de edificios incluyan obras complementarias, distintas de las de rehabilitación de los anejos a que se refiere el artículo 30, c), la cuantía del préstamo de aquéllas podrá incrementarse hasta un 15 por 100.

Cuando las viviendas estén situadas en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Conjuntos Históricos, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación.

Los citados incrementos no podrán superar el coste real de las obras complementarias.

b) Plazos de amortización:

El plazo podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de tres, más un período de carencia, que será como mínimo de un año y de tres como máximo.

Cuando la actuación de rehabilitación suponga la adquisición de la vivienda, el plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia.

Cuando se trate de rehabilitaciones en régimen especial de protección que incluyan la adquisición de la vivienda, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia.

c) Los préstamos serán garantizados en la forma que exijan las Entidades de crédito prestamistas.

Art. 41. *Préstamos al promotor.*—1. Los promotores de las actuaciones protegibles podrán solicitar préstamos cualificados de las Entidades de crédito cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Cuando se trate de promotores usuarios, además del límite de ingresos ponderados que fija el artículo 8, b), que el presupuesto protegible de la actuación exceda de 1.000.000 de pesetas.

En caso de que las actuaciones afecten a una o varias viviendas cedidas en arrendamiento, que al menos el 80 por 100 de los ocupantes de las viviendas pertenecientes al promotor tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

2. La disposición total del préstamo determinará el inicio del período de amortización y la interrupción del de carencia, que, en todo caso, se producirá una vez transcurrido el plazo para cada supuesto determinado, a contar desde la formalización del préstamo.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La no disposición del préstamo en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato, con amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Art. 42. *Subrogación en préstamos para actuaciones de rehabilitación.*—1. Los adquirentes de viviendas rehabilitadas cuyos ingresos ponderados no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional se subrogarán, en su caso, en la carga hipotecaria, o en el préstamo del promotor de la rehabilitación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, siendo a su cargo, desde la fecha del mismo, la amortización del préstamo en las condiciones que correspondían al promotor. A tal efecto, se notificará la escritura a la Entidad de crédito, mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

2. Cuando los adquirentes de las viviendas rehabilitadas tengan ingresos ponderados en el momento de la adquisición superiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, no procederá la subrogación en los préstamos, determinando su caducidad y resolución, con amortización anticipada de las cantidades percibidas. Asimismo, el vendedor deberá reintegrar las ayudas económicas directas percibidas del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Art. 43. *Subsidación de préstamos cualificados.*—El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de viviendas, cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, obtenidos por los siguientes promotores:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 37.2 de este Real Decreto:

El tipo subsidiado será el 5 por 100 durante el periodo de carencia, si las viviendas están calificadas para venta; y el 4 por 100, tanto durante el periodo de carencia como de amortización, si lo están para alquiler.

b) Promotores usuarios de las viviendas rehabilitadas:

El tipo subsidiado será el 7,5 por 100, siempre que los ingresos ponderados del prestatario del préstamo cualificado no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

c) Promotores de actuaciones de rehabilitación de viviendas total o parcialmente cedidas en arrendamiento, siempre que al menos el 50 por 100 de las viviendas alquiladas estén ocupadas por inquilinos con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

El tipo subsidiado será el 7,5 por 100 para adecuación de habitabilidad y el 9 por 100 para otras actuaciones de rehabilitación.

Art. 44. *Subvenciones*.-1. Con independencia de que los promotores de las actuaciones protegibles de rehabilitación hayan obtenido o no préstamos cualificados, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 37.2: La subvención será la que hubiera correspondido al supuesto aplicable de promoción de viviendas de nueva construcción en régimen especial.

b) Promotores usuarios de actuaciones de rehabilitación de habitabilidad: La cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible.

c) Promotores de las actuaciones a las que se refiere el artículo 43. La cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible para actuaciones de rehabilitación de habitabilidad.

2. Cuando los promotores de las actuaciones de rehabilitación establecidas en el artículo 41.1 de este Real Decreto, no hayan podido solicitar préstamo cualificado por razón de la cuantía de su presupuesto protegible, la subvención única será del 10 por 100 de dicho presupuesto.

Los destinatarios de estas subvenciones deberán tener ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, excepto cuando la actuación protegible afecte a viviendas cedidas en arrendamiento, en cuyo caso será exigible el cumplimiento de dicha condición respecto a los inquilinos.

SECCIÓN 4.ª ADECUACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO

Art. 45. *Objeto y condiciones de las actuaciones protegibles*.-A los efectos del presente Real Decreto tendrá la consideración de actuación protegible la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado exclusivamente) que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado, cuando esté justificado por el planeamiento urbanístico y se garantice por parte del titular o titulares de los equipamientos rehabilitados, su posterior mantenimiento y su destino, que en todo caso posibilitará su pleno uso por personas con minusvalías que afecten a su movilidad, excluyendo todo tipo de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Art. 46. *Límites presupuestarios para calificación como actuaciones protegibles*.-1. Sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles, aquellas cuyo presupuesto protegible exceda de 500.000 pesetas.

2. Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles aquellas cuyo presupuesto protegible no exceda, por metro cuadrado de superficie útil del 60 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación como actuación protegible.

Art. 47. *Características de los préstamos cualificados*.-Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación tendrán las características reguladas en el artículo 11, b) y d), y además las siguientes:

a) Cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil: El 50 por 100 del presupuesto protegible por metro cuadrado de superficie útil computable; si formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas o se incluyesen en Áreas de Rehabilitación Integrada, las cuantías máximas serán del 70 por 100 o el 80 por 100, respectivamente.

b) Plazo de amortización: Podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de tres, más un periodo de carencia, que será como mínimo de un año y de tres como máximo.

CAPÍTULO V

Relaciones interadministrativas y con Entidades de crédito

Art. 48. *Recursos financieros*.-1. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministerios de

Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Transportes, fijará las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

Volumen de recursos estatales que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales y vinculadas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda, financiadas durante el Plan 1992-1995, sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal.

Volumen máximo de recursos a convenir por el Estado con Entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos cualificados para dichas actuaciones protegibles.

2. El Ministro de Obras Públicas y Transportes, dentro de los límites de los recursos estatales establecidos de conformidad con el apartado anterior, y considerando tanto indicadores objetivos como las solicitudes de las Comunidades Autónomas podrá fijar la distribución de ambos tipos de recursos entre:

Las diferentes modalidades de actuaciones protegibles.

Los diferentes programas anuales de actuación.

Las diferentes Comunidades Autónomas.

Dicha distribución podrá ser modificada, de conformidad con los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas, a la vista de la evolución del subsector vivienda y de los factores económicos y financieros que le afectan.

Art. 49. *Convenios con Entidades de crédito*.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, a través de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles, y a efectos de subsidiar la totalidad o parte de éstas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en el presente Real Decreto.

Art. 50. *Convenios con Comunidades Autónomas*.-1. La distribución territorial de actuaciones protegibles a que se refiere el número dos del artículo 56, se efectuará mediante la firma, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán, al menos, los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales en número de actuaciones protegibles a financiar durante el periodo 1992-1995, con el máximo desglose posible en cuanto a la ubicación de las viviendas y de las actuaciones en materia de suelo, así como respecto a los destinatarios según niveles de ingresos ponderados.

b) Compromisos presupuestarios a asumir por parte de cada Administración.

c) Compromisos de aportación de suelo a precio reducido por parte de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales incluidas en los programas de actuación de dichas Comunidades.

d) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución, especialmente en cuanto al desarrollo normativo que fuere necesario, órganos o Empresas públicas responsables, estadísticas y datos de que deben disponer ambas Administraciones y composición y funcionamiento de las Comisiones de seguimiento que puedan establecerse en los convenios.

e) Determinación de áreas territoriales prioritarias respecto a las cuales cabrá establecer convenios-programa entre ambas Administraciones, detallando las actuaciones a desarrollar su calendario de ejecución.

f) En su caso, se incluirán las actuaciones a desarrollar por ambas Administraciones en materia de transportes, comunicaciones y otras infraestructuras que incidan sobre la accesibilidad a las viviendas y la configuración de las ciudades.

g) Cláusulas de flexibilización temporal respecto al cumplimiento de los objetivos, así como de salvaguardia en orden a redistribuir los recursos asignados que se presume no van a ser efectivamente utilizados, por tipos de actuaciones o entre Comunidades Autónomas.

2. Con independencia del contenido de los convenios a los que se refiere el apartado anterior, corresponde a las Comunidades Autónomas tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, en el ejercicio de las competencias que tienen atribuida en materia de vivienda.

Art. 51. *Comisión Estatal de Seguimiento*.-Sin perjuicio de las comisiones bilaterales de seguimiento a que se refiere el artículo anterior, se crea la Comisión Estatal de Seguimiento del Plan de Vivienda 1992-1995, cuya composición y funciones serán acordadas por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-1. Anualmente el Ministro de Obras Públicas y Transportes, por Orden y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará los módulos aplicables y su ponderación.

2. Asimismo, por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Transportes, y de Economía y Hacienda, se determinarán los criterios objetivos de actualización, al menos anual, de los módulos y de su ponderación.

3. A los efectos del presente Real Decreto, se establecen cuatro áreas geográficas homogéneas, a las que serán de aplicación los módulos a que se refiere el número anterior.

Dichas áreas geográficas son las siguientes:

Áreas	Población de derecho de los municipios incluidos
1. ^a	Más de 500.000 habitantes.
2. ^a	Entre 100.001 y 500.000 habitantes.
3. ^a	Entre 25.001 y 100.000 habitantes.
4. ^a	Hasta 25.000 habitantes.

4. Las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en la materia y en función del nivel y evolución de los factores que intervienen en el precio de la vivienda, podrán modificar la inserción en las distintas áreas geográficas de aquellos municipios cuyas características así lo aconsejen.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta, en todo caso, los siguientes factores: Coste de la mano de obra y de los materiales y precio del suelo edificable dentro de los límites de repercusión de dicho precio en el de las viviendas de protección oficial, establecidos por la legislación estatal o, en su caso, de la Comunidad Autónoma. Asimismo, podrán ser considerados otros factores, tales como localización en un área de influencia de una gran población, la insularidad y el encarecimiento de los suministros de materiales por las especiales dificultades de acceso.

Segunda.-1. Los coeficientes ponderadores N y A a que se refiere el artículo 10, aplicables a la determinación de los ingresos ponderados, serán los siguientes:

Coefficiente ponderador N:

Tamaño de la familia Número de miembros	Coefficiente de ponderación
Familias de dos miembros	0,95
Familias de tres miembros	0,90
Familias de cuatro miembros	0,85
Familias de cinco miembros	0,81
Familias de seis miembros	0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de ponderación se reducirá en 0,02.

Coefficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.

Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

2. Los coeficientes ponderadores N y A correspondientes a una persona que no esté integrada en una unidad familiar tendrán un valor igual a la unidad, sin perjuicio de que por su edad pueda serle aplicable lo dispuesto en el número 3 del artículo 10.

Tercera.-Por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Transportes, y de Economía y Hacienda, podrán modificarse los tipos subsidiados, los precios máximos establecidos para los diferentes tipos de actuaciones protegibles y las áreas geográficas homogéneas a que se refiere el presente Real Decreto.

Cuarta.-El Ministro de Obras Públicas y Transportes, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar el resto de parámetros numéricos referenciales establecidos en el presente Real Decreto, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

Quinta.-Se encomienda a la Comisión Técnica de Acreditación, creada por el Real Decreto 1230/1989, de 3 de octubre, la elaboración de los siguientes estudios:

- Actualización de las Normas Técnicas de Calidad aplicables a las Viviendas de Protección Oficial.
- Programación del control de calidad de las viviendas.

Sexta.-El Ministro de Obras Públicas y Transportes propondrá al Gobierno en el plazo máximo de tres meses la creación de una Comisión integrada por representantes de las distintas Administraciones, para que elabore una propuesta de revisión coordinada de las normas vigentes sobre infracciones, inspección y control en materia de vivienda y suelo residencial, sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en estas materias.

Séptima.-La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPE) queda facultada para ampliar al ejercicio de sus activida-

des específicas, con especial atención a los fines del presente Real Decreto, mediante la ejecución de los siguientes cometidos:

- La promoción de suelo urbano, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios.
- La adquisición por cualquier título de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegibles en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

Octava.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes continuará satisfaciendo con cargo a sus presupuestos a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas, la subvención personal y especial por un importe del 6 por 100 del precio de venta de las viviendas.

Novena.-Todas las referencias de este Real Decreto a las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda correspondrán al Ministerio de Obras Públicas y Transportes por lo que respecta a las viviendas ubicadas en Ceuta y Melilla.

Décima.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los Entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, oídas las Comunidades Autónomas, y en el ámbito de los convenios que sean suscritos con ellas, fijará las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

Undécima.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el seno de los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas y con el Banco Hipotecario de España, potenciará la difusión de información acerca de las medidas del Plan de Vivienda 1992-1995, así como sobre la localización y condiciones de las viviendas promovidas al amparo de aquél.

Duodécima.-1. La financiación cualificada establecida en el presente Real Decreto podrá extenderse a las actuaciones protegibles en materia de suelo, en la forma y condiciones reguladas por el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.

2. A los mismos efectos se considerará actuación protegible la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo.

Los préstamos para la financiación de dichas actuaciones podrán ser concedidos por el Banco de Crédito Local, fuera del ámbito de los convenios regulados por este Real Decreto entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Entidades de crédito públicas y privadas, y tendrán las características que establezca el mencionado Banco.

La ayuda económica directa será satisfecha con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, una vez reconocido el derecho a la misma por la Comunidad Autónoma en la que se ubique el suelo objeto de la actuación en el ámbito del convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y consistirá en la subsidiación, pagadera al promotor de las actuaciones, del préstamo concedido a efectos de que el tipo subsidiario resultante sea cuatro puntos inferior al tipo contratado, con un límite mínimo del 4 por 100. Dicha subsidiación podrá otorgarse por un periodo máximo de seis años, incluyendo, en su caso, el periodo de carencia.

Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá adelantar al promotor el equivalente a la subsidiación del préstamo, en valor actual, por cuantía del 9 por 100 del préstamo obtenido, cuando el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicho subsidio actualizado podrá fraccionarse en función del desarrollo de la inversión.

3. Las actuaciones protegibles a que se refiere esta disposición adicional se incluirán, en su caso, en los convenios regulados por el artículo 50 de este Real Decreto.

4. A los efectos de las actuaciones protegibles en materia de suelo financiadas al amparo de los números 1 y 2 de esta disposición adicional, las referencias del citado Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, al Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, en los artículos 5.2 y 9.2 se entenderán hechas, respectivamente, a los artículos 21.3 y 51 del presente Real Decreto, y las referencias en la disposición adicional cuarta a diversos preceptos del citado Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, a los correspondientes en cada caso del presente Real Decreto.

Decimotercera.-Precios de venta. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, se determinará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 21, respectivamente, del presente Real Decreto.

Dicho precio permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese periodo podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción que se revise el módulo ponderado vigente aplicable desde el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, se determinará en función de los coeficientes establecidos en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en el artículo 11, para promociones en régimen general y en el artículo 51 para promociones en régimen especial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Durante el plazo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor del presente Real Decreto, los promotores de actuaciones protegibles a las que se hayan concedido préstamos cualificados durante el segundo semestre del año 1991, formalizados o no, así como aquellos que hayan formalizado préstamos cualificados en el mismo periodo de dicho año, con independencia de la fecha de concesión, podrán solicitar acogerse a las disposiciones de este Real Decreto, por lo que respecta a precios máximos de venta, ayudas económicas directas y régimen de protección, en su caso, de la actuación protegible, si los destinatarios de esta reúnan y acrediten el cumplimiento de las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Segunda.—Será preciso, en todo caso, que la Entidad financiera correspondiente haya prestado previamente su consentimiento para ello y no se modifique el tipo de interés contratado ni, salvo pacto en contrario, la cuantía del préstamo.

Si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones han sido objeto de contrato de venta, opción de compra, o se han percibido cantidades a cuenta del precio, se requerirá además el previo consentimiento del adquirente o adjudicatario y la renuncia a las ayudas económicas que se les hubiera otorgado.

Segunda.—Los préstamos cualificados solicitados para actuaciones protegibles en materia de vivienda, que no hubiesen sido concedidos antes del 1 de enero de 1992, se regirán por las normas del presente Real Decreto.

Tercera.—No podrán acogerse a la financiación que se establece en el presente Real Decreto y se regirán por las disposiciones específicas a las que en su momento se acogieron, los préstamos cualificados concedidos con anterioridad a 1991, ni los concedidos en este año que no hubieran ejercitado la opción prevista en la disposición transitoria primera.

Cuarta.—La subrogación del adquirente en el préstamo formalizado, cualquiera que fuera la fecha de formalización, supondrá que el préstamo al adquirente se regirá por el régimen aplicable al préstamo del promotor.

Quinta.—Las subvenciones personales a adquirentes de viviendas de protección oficial o para actuaciones de rehabilitación con calificación o certificado de rehabilitación, solicitadas antes del 1 de enero de 1992, concedidas o pendientes de concesión, se satisfarán por la Administración correspondiente en la cuantía reconocida, o se tramitarán y concederán en la cuantía que le corresponda y se satisfarán de conformidad con la normativa anterior que específicamente les sea de aplicación.

Sexta.—Las actuaciones protegibles que a la entrada en vigor de este Real Decreto, hayan obtenido préstamo cualificado al amparo del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, se acogerán a las disposiciones del presente Real Decreto siempre que la Entidad financiera prestamista otorgue su consentimiento para ello y no se modifique ni el tipo de interés contratado ni la cuantía del préstamo.

Séptima.—1. No podrán concederse préstamos cualificados al amparo del presente Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre de 1995.

2. Las ayudas económicas directas sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegibles reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado antes del 31 de diciembre de 1995, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, salvo las actuaciones de rehabilitación en que no pueda solicitarse préstamo por razón de la cuantía del presupuesto protegible, siempre que la solicitud de la subvención sea anterior a dicha fecha.

3. No obstante lo indicado en el número anterior, podrán reconocerse ayudas económicas directas a los adquirentes o adjudicatarios de viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del presente Real Decreto, a las que se hubieran concedido préstamos cualificados con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si las han solicitado hasta el 31 de diciembre de 1999.

DISPOSICION DEROGATORIA

A la entrada en vigor de este Real Decreto quedará derogado el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Se faculta a los Ministros de Obras Públicas y Transportes, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

Segunda.—El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 20 de diciembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION

605

ORDEN de 11 de diciembre de 1991 por la que se ratifica el Reglamento de la Denominación Específica «Arroz del Delta del Ebro» y su Consejo Regulador.

Aprobado el Reglamento de la Denominación Específica «Arroz del Delta del Ebro» y su Consejo Regulador, por Orden del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Generalidad de Cataluña de 29 de mayo de 1989 redactado conforme a lo dispuesto en la Ley 25/1970, de 2 de diciembre, y sus disposiciones complementarias y de acuerdo con las competencias que se determinan en el punto b, 2, c) del anexo del Real Decreto 479/1981, de 27 de febrero, sobre traspaso de servicios del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de Denominaciones de Origen y Denominaciones Específicas, corresponde al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación conocer y ratificar dicho Reglamento.

En su virtud dispongo:

Artículo único: Se ratifica el texto del Reglamento de la Denominación Específica «Arroz del Delta del Ebro», aprobado por Orden de 29 de mayo de 1989, modificada por la de 22 de mayo de 1991 del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Generalidad de Cataluña, que figura como anexo a la presente disposición, que el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación asume a los efectos de su promoción y defensa en el ámbito nacional e internacional.

DISPOSICION FINAL

La presente disposición entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 11 de diciembre de 1991.

SOLBES MIRA

Ilmos. Sres. Secretario general de Alimentación y Director general de Política Alimentaria.

ANEXO

Reglamento de la denominación específica «Arroz del Delta del Ebro» y su Consejo Regulador

CAPITULO PRIMERO

Generalidades

Artículo 1. 1 De acuerdo con lo que dispone la Ley 25/1970, de 2 de diciembre, del Estatuto de la Viña, del Vino y de los Alcoholes, y su Reglamento aprobado por Decreto 835/1972, de 23 de marzo; el Real Decreto 972/1982, de 2 de abril, que amplía el régimen de denominaciones de origen y específicas a las judías secas, lentejas, garbanzos y arroz; el Real Decreto 728/1988, de 8 de julio, por el que se establece la normativa a la que deben ajustarse las denominaciones de origen, específicas y genéricas de productos agroalimentarios no vínicos; así como los Decretos 33/1983, de 10 de febrero y 66/1988, de 10 de marzo, sobre denominaciones de calidad, y la Orden de 10 de junio de 1985, por la que se crea la Denominación de Arroz del Delta de l'Ebre y su Consejo Regulador provisional, queda protegido con la Denominación específica Arroz del Delta de l'Ebre el arroz que reúna las características que define este Reglamento y que cumpla los requisitos exigidos por éste y por la legislación vigente.

Manipulación. Hora en que se puso la bandera en la ballena o se colocó la ballena al costado del buque para remolque
 Número de serie de la captura
 Remolque. Hora en que se inició la recogida (prinking-up)
 Hora en que terminó la recogida o se inició el remolque
 Fecha y hora de entrega a la factoría
 Receso. Hora de interrupción (deriva o receso)
 Hora en que se terminó la deriva/el receso
 Hora en que cesaron las operaciones

Condiciones meteorológicas

Hora	Estado del mar	Fuerza y dirección	Visibilidad
.....			
.....			
.....			

Ballenas vistas (número y número de manadas)

Ballena azul:
 Rorcual común:
 Jubarte:
 Ballena franca:
 Rorcual de Rudolf:
 Rorcual de Bryde:
 Rorcual menor:
 Cachalote:
 Otras (especifíquese):

Firmado:

CUADRO 2

Informe de manadas

Deberá ser cumplimentado por la expedición o la estación costera por cada bandada de cachalotes perseguida. Cada día se utilizará un formulario separado.

Nombre de la expedición o estación costera:
 Fecha: Posición del buque-factoría al mediodía:
 Hora en que fue encontrada la manada:
 Número total de ballenas en la manada:
 Número de ballenas capturables en la manada:
 Número de ballenas de la manada aprehendidas por cada ballenero:
 Nombre del ballenero:
 Nombre del ballenero:
 Número total capturado de la manada:
 Observaciones:

Notas explicativas

A) Respecto de cada bandada perseguida anótese en una columna el número de ballenas capturadas por cada ballenero que tome parte en la persecución; si los balleneros persiguen la manada pero no capturan ninguna ballena de la bandada, anótese 0; en cuanto a los balleneros de la flota que no participan en la persecución de la bandada, póngase una X.

B) En este formulario una manada significa un grupo de ballenas que están lo suficientemente próximas entre sí para que un ballenero que ha completado la manipulación de una ballena puede iniciar la persecución de otra ballena casi inmediatamente sin emplear tiempo en su búsqueda. Una ballena solitaria deberá anotarse como manada de una ballena.

C) Una ballena capturable es una ballena de tamaño o clase que los balleneros capturarían si fuera posible. No incluye necesariamente a todas las ballenas de tamaño legal: Por ejemplo, si los balleneros se dedican a las ballenas grandes, sólo estas ballenas deberán ser computadas como capturables.

D) La información relativa a los balleneros pertenecientes a otras expediciones o Sociedades que operen en la persecución de la misma manada deberá anotarse en la casilla de observaciones.

Este anexo sustituye al anexo publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 20 de febrero de 1992 y entra en vigor el 8 de octubre de 1992.

Lo que se hace público para conocimiento general. Madrid, 3 de mayo de 1993.—El Secretario general técnico, Antonio Bellver Manrique.

(*) Hora de localización de ballenas señaladas al ballenero: Significa la hora en que se señala al ballenero la posición de una manada y comienza la navegación con ese rumbo para su persecución.

Tiempo total de búsqueda:
 Tiempo total de persecución:

a) Con asdic:
 b) Sin asdic:

Tiempo total de manipulación:
 Tiempo total de remolque:
 Tiempo total de receso:
 Otro tiempo empleado (por ejemplo para repostar combustible en el puerto):

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

15064 REAL DECRETO 726/1993, de 14 de mayo, por el que se regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y se modifica determinados artículos del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

La política de vivienda se ha caracterizado en España por conceder una atención prioritaria a la promoción de nuevas viviendas de protección oficial (VPO). Este enfoque puede resultar justificado en presencia de un número muy elevado de nuevos hogares en formación y comporta, además, efectos beneficiosos en cuanto a actividad en el sector de la construcción y a creación de puestos de trabajo. Sin embargo, la política de vivienda ha ido orientándose hacia ayudas diseñadas cada vez más en función de la persona necesitada de vivienda, y menos hacia el sólo estímulo a la construcción de un determinado tipo de viviendas. A favor de esta reorientación pesan argumentos de sobra conocidos: las necesidades de vivienda pueden atenderse a partir del parque ya construido, con un coste significativamente inferior —en la mayoría de los casos— al de las actuaciones de viviendas de protección oficial de nueva construcción. Ello conduce, entre otras cosas, hacia un aprovechamiento más racional del parque inmobiliario actual, en el que según el censo del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 1991 existen más de dos millones de viviendas desocupadas.

En esta línea, el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, establecía un ulterior avance, consagrando la posibilidad de obtener ayudas para la adquisición a precio tasado de viviendas libres, análogas a las correspondientes a las de vivienda de protección oficial. Sin embargo, la normativa hasta ahora en vigor debe modificarse, también, en lo que se refiere a las ayudas a la rehabilitación, para potenciar esta otra línea de actuación sobre el parque ya construido, de forma que se obtenga del mismo el aprovechamiento social más eficaz posible.

La política de ayuda a la rehabilitación tiene en España —a diferencia de lo que sucede en otros países de la CEE— una corta tradición. El Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, estableció un sistema de ayudas a la rehabilitación que ha venido modificándose en el sentido de ajustarse, cada vez más, a los criterios de personalización predominantes en las ayudas a la VPO, aunque con cuantías de ayuda unitaria menores en la mayoría de los supuestos.

Esta analogía con las ayudas para actuaciones de nueva construcción, moduladas en función de los niveles de ingresos de sus beneficiarios, no ha resultado eficaz a efectos de estimular la rehabilitación. Así lo demuestra el hecho de que un porcentaje muy elevado —en torno al 30 por 100— de las solicitudes de ayudas para rehabilitación no lleguen ni siquiera a obtener la calificación y que de las actuaciones calificadas sólo el 50 por 100 obtienen las ayudas estatales previstas. Tampoco parece satisfactorio que las ayudas estatales se dispersen en operaciones individuales de rehabilitación, con escasa incidencia de un contexto de graves problemas de deterioro de amplias áreas de las ciudades españolas, cuya solución sólo resulta posible desde intervenciones públicas de gran envergadura y a un coste que resulta demasiado oneroso para las Administraciones territoriales.

A la vista de todo ello, en el seno del Ministerio de Obras Públicas y Transportes se han desarrollado, durante 1992, numerosas reuniones con las Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y expertos, habiéndose creado un grupo de trabajo «ad hoc» dentro de la Comisión General para la Vivienda y la Edificación, regulada por el Real Decreto 1512/1992, de 14 de diciembre.

En estas reuniones se ha profundizado en el análisis de los diferentes elementos que pueden favorecer la rehabilitación como una alternativa socialmente eficaz a la nueva construcción, y que requerirían medidas de carácter fiscal, urbanístico y de fomento de la especialización empresarial y técnica, además de las que se incluyen en el presente Real Decreto, cuyo objetivo fundamental es el de establecer una evidente prioridad a favor de las actuaciones de rehabilitación que se planteen en áreas o programas definidos por la Comunidad Autónoma y convenidas por ésta con el respectivo Ayuntamiento. Asimismo, el presente Real Decreto pretende simplificar y mejorar el sistema de ayudas para las actuaciones de rehabilitación, incrementando en particular la ayuda unitaria prevista en los casos en los que ocupen el inmueble inquilinos con contratos de arrendamiento sujetos a un régimen de prórroga forzosa.

El Real Decreto incluye, también, algunas modificaciones puntuales del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, en particular para favorecer ulteriormente el desarrollo de la nueva figura de adquisición a precio tasado de viviendas libres, a la vista de la experiencia del primer año de vigencia del Plan de Vivienda 1992-1995, y con objeto de facilitar que cada Comunidad Autónoma module, de acuerdo con sus preferencias, el empleo de los recursos disponibles entre las diversas opciones posibles en dicha modalidad de ayuda.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido tenidas en cuenta observaciones de las Comunidades

Autónomas, así como las de la Comisión Estatal de Seguimiento del Plan de Vivienda 1992-1995, entre otras entidades e instituciones.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 14 de mayo de 1993,

DISPONGO:

Capítulo I

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

Sección 1.ª

Disposiciones comunes

Artículo 1. *Actuaciones protegibles.*

1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación cualificada por la Administración General del Estado de las siguientes actuaciones protegibles en materia de rehabilitación:

- a) La rehabilitación de edificios.
- b) La adecuación de habitabilidad de vivienda.
- c) La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.
- d) La rehabilitación del equipamiento comunitario primario.

2. Tales actuaciones protegibles relativas a la rehabilitación se acogen al marco general del sistema de financiación cualificada establecida en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, aplicando, en lo que proceda, las normas contenidas en sus capítulos I y V.

Artículo 2. *De las actuaciones en Área de rehabilitación.*

1. A los efectos del presente Real Decreto se entenderá como Área de rehabilitación las Áreas de rehabilitación integrada, así como cualquier otra Área o Programa de rehabilitación que previo convenio con el Ayuntamiento afectado sea, así, declarada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

2. Para las operaciones de rehabilitación previstas en el apartado anterior, la Comunidad Autónoma podrá proponer al Ministerio de Obras Públicas y Transportes que, mediante el correspondiente convenio, aporte una ayuda económica directa y global al promotor, que, en ningún caso, excederá del 30 por 100 del coste total de la actuación, sustitutiva de las establecidas en las diversas secciones del presente Real Decreto, que bajo el concepto de subvención se abonará fraccionadamente en función del desarrollo que se prevea en dicho convenio.

Dicha propuesta de la Comunidad Autónoma se acompañará de una memoria-programa donde se recojan, al menos, las actuaciones rehabilitadoras previstas, las correspondientes delimitaciones geográficas, su calendario y la estimación de los costes y el desarrollo financiero de la operación.

A estos efectos, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes valorará las propuestas que le hagan las Comunidades Autónomas en función de los siguientes criterios de prioridad:

- a) La recuperación de zonas o barrios en proceso de degradación, mediante actuaciones de carácter integral.
- b) La recuperación de edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler.

c) La existencia en la zona objeto de la actuación de inmuebles predominantemente arrendados con contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.

d) Los ingresos medios ponderados de los ocupantes de las viviendas afectadas por dichos convenios.

3. En el caso de que se hubiera atribuido a un ente gestor con personalidad jurídica propia la función de llevar a cabo lo dispuesto en el convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, dicho ente podrá solicitar préstamo cualificado sin subsidiación.

4. En el supuesto de que no exista el convenio a que se refiere el apartado 2, la Comunidad Autónoma podrá proponer al Ministerio de Obras Públicas y Transportes que los promotores de actuaciones de rehabilitación en el Área de rehabilitación queden eximidos de cumplir las limitaciones establecidas en la presente norma relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible, ingresos ponderados de los solicitantes de calificación de la actuación, antigüedad del edificio y vaciado del mismo, que no serán tenidas en cuenta para su correspondiente calificación de actuación protegible y acceso a la financiación cualificada.

Artículo 3. *Concepto de presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.*

1. Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio, tal como se contempla en el artículo 7.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

Para el cómputo de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

3. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales —en el caso de que éstos participen en los costes de ejecución—, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

4. Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegible se calculará sobre la mayor de las superficies útiles que resulten antes o después de las obras de rehabilitación.

5. Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extendieran a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de aquéllos, con un límite máximo de 90 metros cuadrados útiles computables, podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegible, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

6. Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras de adecuación de habitabilidad podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegible de dicha rehabilitación.

Artículo 4. *Incumplimientos.*

1. La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo establecido, así como la no obtención de la calificación definitiva de la actuación de rehabilitación, supondrá la pérdida de la condición de préstamo cualificado y obligará al reintegro de los beneficios económicos directos percibidos, con los intereses legales desde su concesión.

2. La no disposición del préstamo cualificado en un plazo superior a doce meses desde su formalización supondrá la pérdida de su condición de tal.

3. Igualmente se reintegrarán los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales, más la penalidad que pudiera establecer la Administración competente en el caso de incumplimiento de las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 7.2.a).

Sección 2.^a

Ayudas a la rehabilitación de edificios

Artículo 5. *Modalidades.*

1. La rehabilitación de edificios contemplada en el artículo 1.1.a), siempre que el edificio, una vez efectuadas las actuaciones, presente una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 70 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja y las superficies bajo rasante, se referirá a las modalidades de actuaciones que se definen a continuación:

a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas.

b) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

c) La adecuación funcional entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de las personas con minusvalías que afecten a su movilidad, conforme a lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

d) Adquisición de un edificio para su inmediata rehabilitación, en las condiciones contempladas en el artículo 7.

2. Como parte de las actuaciones protegibles se podrán incluir la realización de obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación previstas en el artículo 1.1.a), tales como:

a) Las que tengan por objeto la adecuación de los patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.

b) Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.

c) La adecuación de locales de negocio situados en inmuebles objeto de rehabilitación, siempre que se alcance, una vez finalizadas las obras, la superficie mínima

ma para viviendas establecidas en el primer apartado del artículo 5.

d) Las actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas del edificio rehabilitado.

Artículo 6. Condiciones de los edificios para su calificación como actuación protegible.

1. A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones de remodelación de edificios requerirán que éstos cumplan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación del mismo para uso de personas con minusvalías o cuando, en su caso, las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, o cuando el inmueble se ubique en un Área de rehabilitación.

b) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

c) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio, o su vaciado total, salvo que, en su caso, el edificio se encuentre incluido por Área de rehabilitación.

2. La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, además de atenerse a lo dispuesto en el número anterior, deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, por lo que en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras salvo que éstas incluyan las necesarias para la consecución de las condiciones señaladas.

Artículo 7. Adquisición de edificio para su inmediata rehabilitación.

1. A efectos de considerar actuación protegible la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición del mismo.

2. El adquirente de un edificio para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional podrá optar por alguno de los siguientes sistemas:

a) Solicitar la financiación cualificada prevista en los artículos siguientes de esta sección, para lo cual deberá expresar el uso singularizado de cada una de las viviendas resultantes de la actuación rehabilitadora, comprometiéndose documentalmente, asimismo, a las siguientes condiciones y limitaciones:

1.^a Si el destino es el de venta, las viviendas no podrán tener, en su primera transmisión tras la rehabilitación, un precio por metro cuadrado útil superior al que corresponda para la adquisición de una vivienda a precio tasado en el momento de la venta, en su misma área geográfica. La segunda transmisión no podrá realizarse antes de cumplirse cinco años desde la primera, y si ésta tuvo financiación cualificada, aquélla no podrá realizarse durante dicho período sin reintegrar los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes.

2.^a Si el destino es el de arrendamiento, el inmueble lo mantendrá obligatoriamente durante al menos diez años, contados desde el momento de la finalización de

las obras de rehabilitación, y durante dicho período las rentas no serán superiores por metro cuadrado de superficie útil a las que correspondan a un vivienda de protección oficial de régimen general calificada provisionalmente en el año en que se celebre el contrato de alquiler, revisándose anualmente la renta de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

La calificación de actuación protegible deberá incorporar dichas limitaciones expresando, asimismo, que en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, se reintegrarán los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales, más la penalidad que pudiera establecer la Administración competente.

Lo regulado en este apartado no será de aplicación a la vivienda destinada a uso propio, independientemente de que esté integrada en edificio de una sola o de varias viviendas, salvo las limitaciones indicadas a la venta de la misma antes de transcurrir los cinco primeros años desde la rehabilitación, prevista en la primera condición de este apartado 2.a).

b) Solicitar, para la vivienda o viviendas resultantes, su calificación como viviendas de protección oficial según el régimen general o especial que corresponda, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de aplicación a las viviendas de protección oficial. En este supuesto podrá obtener la financiación previstas para cada régimen regulada en el Real Decreto 1932-1991, de 20 de diciembre, para las obras de nueva construcción.

Artículo 8. Límites presupuestarios para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegible.

1. El presupuesto protegible por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder de:

a) Con carácter general, una vez el módulo ponderado de las viviendas de protección oficial aplicable en el momento de la calificación provisional para obras de remodelación, adecuación estructural, funcional, sus complementarias y las de adecuación de habitabilidad derivadas de la actuación, en su caso.

b) 1,2 veces dicho módulo ponderado, en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación en aquellos casos previstos en el artículo 1.1.a), o que la actuación exija el vaciado del mismo según lo establecido en el artículo 2, cuando, en ambos supuestos, el inmueble vaya a ser destinado para venta.

c) 1,5 cinco veces el módulo ponderado indicado, en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación en los supuestos del artículo 1.1.a), o de que la actuación exija el vaciado del mismo en aquellos casos previstos en el artículo 2, cuando, en ambos supuestos, el inmueble vaya a ser destinado para arrendamiento.

2. Cuando los inmuebles estén situados en un Área de rehabilitación o en conjuntos históricos, el presupuesto protegible, que hubiera correspondido en aplicación del número 1 de este artículo, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo superar en ningún caso dicho incremento el coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

Artículo 9. Financiación cualificada.

1. Podrá obtenerse la calificación de actuación protegible de rehabilitación, cualesquiera sean los ingresos ponderados de los propietarios u ocupantes de las viviendas incluidas en el edificio objeto de la rehabilitación.

2. A efectos de acceder a la financiación cualificada, será requisito imprescindible que el titular del préstamo tenga unos ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, salvo que el edificio se encuentre incluido en un Área de rehabilitación, siempre que su actuación esté incluida entre las definidas en el artículo 1.1.a).

3. El requisito relativo a los ingresos ponderados al que se alude en el punto anterior no será de aplicación si el promotor de la actuación protegible es una persona jurídica.

Artículo 10. Características de los préstamos cualificados.

1. Para las actuaciones de rehabilitación de edificios contempladas en el artículo 1.1.a), el préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible con las limitaciones establecidas sobre superficie computable prevista en el artículo 3.2 y coste máximo de la actuación por metro cuadrado útil establecido en el artículo 8.

2. En las actuaciones de rehabilitación reguladas en los artículos anteriores, el plazo máximo de amortización del préstamo será de quince años, más tres años de carencia como máximo.

3. Los préstamos serán garantizados en la forma pactada con las entidades de crédito prestamistas.

Artículo 11. Subsidiación de préstamos cualificados.

1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados obtenidos para las actuaciones de rehabilitación de edificios descritas en esta sección, salvo lo dispuesto en el artículo 7.2.b), según los siguientes supuestos:

a) Si en el edificio existiesen una o más viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, el tipo subsidiado resultante para el propietario arrendador de ésta o éstas será del 5 por 100.

b) Si el promotor es persona jurídica y las viviendas afectadas por la actuación de rehabilitación se destinan a la venta, el tipo de interés será el acordado por el Consejo de Ministros para su aplicación a los Convenios suscritos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las entidades de crédito, en el momento de la calificación provisional.

c) En el resto de los supuestos, el tipo subsidiado resultante será del 7,5 por 100.

2. La subsidiación establecida en el número anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Artículo 12. Subvenciones

1. Los promotores de actuaciones protegibles de rehabilitación que, habiendo obtenido calificación de la Comunidad Autónoma correspondiente y siendo sus ingresos ponderados inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, renuncien a préstamo cualificado podrán obtener de la Comunidad Autónoma una subvención equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

2. Dicha subvención será del 30 por 100 si el solicitante, reuniendo los requisitos previstos en el apartado anterior, es propietario de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación y las tiene arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa.

3. Si el edificio tiene una antigüedad superior a treinta años se subvencionará, en todo caso, con una cuantía

equivalente a un 3 por 100 del presupuesto protegible. Dicha subvención se agregará, en su caso, a las establecidas en los apartados 1 y 2 precedentes.

4. La subvención correspondiente establecida en los apartados anteriores podrá abonarse en dos plazos de igual cuantía; el primero al iniciarse las obras y el segundo a su terminación.

Sección 3.^a

Ayudas a la rehabilitación de viviendas en materia de habitabilidad

Artículo 13. De la adecuación de habitabilidad de una vivienda.

1. A efectos de su calificación como actuación protegible se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda:

a) Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

b) La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de aguas, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el uso por las personas con minusvalías que afecten a su movilidad.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras o a través de cerramientos de terrazas, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

2. En cualquier caso, la adecuación de habitabilidad se atenderá a la normativa propia de las Comunidades Autónomas en este ámbito.

3. No se podrán calificar como protegibles las actuaciones de rehabilitación si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales y funcionales correctas.

Artículo 14. Condiciones de las viviendas para su calificación de actuación protegible.

A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones de adecuación de habitabilidad sólo podrán realizarse en viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalías que reduzcan su movilidad o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) No encontrarse sujetas a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

Artículo 15. Promotores.

Podrá solicitar la calificación de actuación protegible de las contempladas en la presente sección tanto el propietario de la vivienda como su inquilino cuando conforme a la legislación aplicable pueda realizar las obras.

Artículo 16. Límite presupuestario para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegible

El presupuesto protegible podrá alcanzar el coste real de la actuación propuesta y en ningún caso podrá exceder

der del 0,6 veces del módulo ponderado por metro cuadrado de superficie útil de vivienda de protección oficial aplicable en el momento de la calificación.

Artículo 17. *Préstamo cualificado.*

1. A efectos de acceder al préstamo cualificado a tipo de convenio, será requisito imprescindible que el titular del préstamo tenga unos ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, salvo que el edificio se encuentre incluido en un Área de rehabilitación.

2. El plazo máximo de amortización del préstamo será de quince años.

3. El importe del préstamo cualificado nunca podrá ser superior al presupuesto protegible y será garantizado en la forma que exijan las entidades de crédito prestamistas.

Artículo 18. *Subvenciones.*

1. Los promotores de actuaciones protegibles de rehabilitación previstas en esta sección que hayan obtenido calificación de la Comunidad Autónoma correspondiente, siempre que tengan unos ingresos ponderados inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, podrán obtener de la Comunidad Autónoma una subvención equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

2. El solicitante que reúna los requisitos previstos en el apartado anterior obtendrá una subvención del 30 por 100 si la vivienda, para la que se obtiene la calificación, está arrendada con un contrato en vigor sujeto a prórroga forzosa.

3. Dichas subvenciones se abonarán a la finalización de las obras protegidas.

Sección 4.^a

Rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda

Artículo 19. *Rehabilitación de viviendas unifamiliares.*

1. Cuando se trate de un edificio con una sola vivienda, que precisara de obras de rehabilitación, tanto de las reguladas en la sección 2.^a como de las comprendidas en la sección 3.^a de este capítulo, se requerirá que en la solicitud de calificación protegible de las actuaciones a realizar se distinga con claridad la parte del presupuesto protegible que corresponda a las actuaciones reguladas en cada una de las mencionadas secciones respectivamente.

A estos efectos, los gastos correspondientes a honorarios facultativos y los tributos a satisfacer por razón de las actuaciones se prorratearán proporcionalmente al resto de los costes atribuibles a cada uno de los mencionados presupuestos parciales, dentro del presupuesto protegible total.

2. La financiación cualificada por el total importe del presupuesto protegible será la que corresponda a la actuación predominante según aparezca definida en el desglose presupuestario previsto en el párrafo primero del apartado anterior.

Sección 5.^a

Adecuación del equipamiento comunitario primario

Artículo 20. *De la adecuación del equipamiento comunitario primario.*

A los efectos del presente Real Decreto tendrá la consideración de actuación protegible la adecuación del

equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado), que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal delimitada por la Administración autonómica, a la que dicho equipamiento preste servicio, estando dicha unidad vecinal incluida en un Área de rehabilitación.

Artículo 21. *Subvenciones.*

Los promotores de las actuaciones de rehabilitación del equipamiento comunitario primario, a que se refiere el artículo anterior, podrán obtener de la Comunidad Autónoma una subvención de hasta el 25 por 100 del coste total de la actuación, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Capítulo II

Promotores para uso propio

Artículo 22. *Concepto.*

Las referencias del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, a los promotores para uso propio se aplicarán exclusivamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios.

Artículo 23. *Subsidiación durante el período de carencia.*

En los supuestos previstos en el artículo anterior se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El tipo subsidiado para el préstamo cualificado obtenido por un promotor individual para su uso propio será, durante el período de carencia, el mismo que le corresponda, según su nivel de ingresos ponderados durante el período de amortización.

b) Si todos y cada uno de los cooperativistas o comuneros tienen ingresos ponderados inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y consiguiendo la actuación ha sido calificada de régimen especial, aquéllos dispondrán de un tipo subsidiado para el préstamo cualificado obtenido del 5 por 100 tanto en período de carencia como en período de amortización.

c) Si los cooperativistas o comuneros se encuentran en situación distinta a la prevista en el apartado anterior, por lo que se refiere a su nivel de ingresos ponderados, el tipo subsidiado será el 7,5 anual durante el período de carencia y el que corresponda según dichos ingresos ponderados a cada uno de los cooperativistas o comuneros durante el período de amortización, según se dispone en los artículos 14 y 19 del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

Capítulo III

De la adquisición protegida de otras viviendas a precio tasado

Artículo 24. *Modificación del ámbito de las actuaciones protegibles.*

1. El artículo 22.1.a) del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, quedará redactado del siguiente modo:

«a) Las viviendas de protección oficial en segunda o posterior transmisión o adjudicación. A estos efectos, cuando tales viviendas se hubieran destinado a arrendamiento, sólo se considerará segunda transmisión la que se realice transcurri-

dos, al menos, cinco años desde la calificación definitiva y siempre que el adquirente haya sido su inquilino durante dicho período.»

2. El artículo 23.2 del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, quedará redactado del siguiente modo:

«2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.
- b) Que si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente.
- c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente no hayan transcurrido más de dos meses.
- d) En cualquier caso, el plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado será de seis meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas dispongan otro distinto.»

Disposición adicional primera. Aplicación de ayudas directas estatales.

Las viviendas de protección oficial, y las que se destinen a venta a precio tasado, promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegible al amparo de los Reales Decretos 1668/1991, de 15 de noviembre, y 1932/1991, de 20 de diciembre, deberán incluirse, necesariamente, mediante la correspondiente reserva, y con prioridad a otras actuaciones protegibles, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación provisional en caso de vivienda de protección oficial o la terminación de las que se destinen a venta a precio tasado.

Disposición adicional segunda. Ampliación del período de subsidiación.

La ampliación del período de subsidiación por cinco años concedida, en su caso, a préstamos cualificados obtenidos al amparo del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y regulada en el artículo 12.3 de dicha norma, corresponderá al órgano administrativo competente de cada Comunidad Autónoma o de Ceuta y Melilla, según proceda.

Disposición transitoria primera. Plazos de calificación y de obtención de préstamos.

1. Las actuaciones de rehabilitación solicitadas al amparo de lo dispuesto en el capítulo IV del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, tendrán un plazo de dos meses para ser calificadas conforme a lo dispuesto en dicho Real Decreto.

2. Las actuaciones de rehabilitación calificadas al amparo de lo dispuesto en el capítulo IV del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, y que no hayan obtenido préstamo cualificado hasta el momento de entrar

en vigor el presente Real Decreto, dispondrán de tres meses a partir de su publicación para obtener dicho préstamo con las condiciones establecidas en dichas calificaciones. No obstante, dichos préstamos se ajustarán a las condiciones que para los concedidos en el año 1993 fueron establecidas por acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de enero de 1993, publicado por Resolución de 15 de marzo siguiente.

3. Transcurridos los plazos citados en los dos apartados anteriores, la actuación sólo podrá calificarse o, en su caso, financiarse, de conformidad con lo previsto en el presente Real Decreto.

Disposición transitoria segunda. Concesión de ayudas económicas estatales directas.

Para la concesión de ayudas económicas estatales directas a los promotores, en su caso, y a los adquirentes y adjudicatarios de viviendas promovidas en actuaciones protegibles en materia de suelo al amparo de los Reales Decretos 1668/1991, de 15 de noviembre, y 1932/1991, de 20 de diciembre, tanto de viviendas de protección oficial como de precio tasado, el término al que se refiere el apartado 3 de la disposición transitoria séptima del citado Real Decreto 1932/1991, se amplía hasta el 31 de diciembre del año 2005.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda derogado el capítulo IV del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 14 de mayo de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

15065 REAL DECRETO 765/1993, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan Técnico Nacional de Radiodifusión Sonora en Ondas Medias (hectométricas).

La Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, modificada por la Ley 32/1992, de 3 de diciembre, establece en su artículo 26 las diferentes modalidades de prestación de los servicios de radiodifusión sonora en las distintas gamas de frecuencias, así como las condiciones o requisitos para acceder a la prestación de los mismos, supeditando la implantación de estos servicios públicos a los respectivos planes técnicos nacionales que apruebe el Gobierno y que para este fin se elaboren por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para todo el territorio español.

El Real Decreto 2648/1978, de 27 de octubre, permitió establecer el Plan Técnico Nacional de Radiodifusión Sonora, señalando en su artículo 1 las cuatro gamas de frecuencias radioeléctricas atribuidas a tal fin por acuerdos internacionales: ondas largas (kilométricas), medias (hectométricas), cortas (decamétricas) y métricas (FM).

El tiempo transcurrido y la experiencia adquirida en su aplicación hasta la fecha aconsejan una revisión y

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

27970 REAL DECRETO 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

La evolución del mercado inmobiliario experimentó importantes tensiones entre la oferta y la demanda de viviendas, debido especialmente a los fuertes incrementos de precios de venta registrados en la segunda mitad de la década de los ochenta. Ello dio origen al programa de actuaciones en materia de vivienda aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 10 de mayo de 1991.

Merece destacar entre dichas actuaciones las medidas de fomento del mercado hipotecario a través de un nuevo sistema de titulación hipotecaria, así como las relativas al mercado de alquileres, fomentando la oferta a través de los nuevos Fondos de Inversión Inmobiliaria. Por otra parte, la Ley 18/1991, de 6 de junio, sobre el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas creó una nueva figura de apoyo fiscal a quienes viven en alquiler.

Por lo demás, la aprobación el pasado año de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ha marcado un hito de gran importancia de cara a la reorganización del mercado de arrendamientos, constituyendo una medida legislativa de carácter estructural que irá surtiendo efectos a medio y largo plazo.

Finalmente, fue aprobado el Plan de Vivienda 1992-1995, que ha sido aplicado durante este período a través de los oportunos convenios suscritos entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las respectivas Comunidades Autónomas.

Mediante éste, y con el concurso de más de un centenar de entidades de crédito, públicas y privadas, se ha llevado a cabo, a lo largo del citado cuatrienio, la financiación de más de 400.000 actuaciones de vivienda, así como de suelo para más de 100.000 viviendas.

Las actuaciones en vivienda han abarcado una gama que va desde la promoción de nuevas viviendas, pasando por la adquisición de viviendas usadas, hasta la rehabilitación del parque residencial existente; habiéndose protegido especialmente su destino para alquiler.

La inmensa mayoría de tales actuaciones protegidas ha tenido como destinatarios a personas y familias con ingresos ponderados medios y bajos, por debajo de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Además, este importante conjunto de actuaciones ha supuesto la movilización y canalización hacia el subsector vivienda de una gran masa de recursos financieros, de origen privado y público, y se ha traducido en un importante nivel de actividad constructiva, rehabilitadora y urbanizadora.

Finalizado el Plan de Vivienda 1992-1995, cabe reseñar, en consecuencia, sus buenos resultados de todo tipo. Simultáneamente, no obstante, es preciso constatar la persistencia de diversos problemas en el terreno de la vivienda.

Así, la oferta de viviendas en alquiler resulta insuficiente en cantidad y, de otro lado, es inadecuada, por sus elevados precios de renta, para las condiciones económicas de los destinatarios naturales de este tipo de oferta, especialmente los jóvenes.

Estos últimos, por otro lado, se encuentran entre quienes mayores problemas experimentan a la hora de acceder a una vivienda en propiedad, en la medida en que

se trata de la primera vez que lo intentan, no disponiendo, por tanto, a diferencia de la mayor parte de la población, de una vivienda previa en propiedad, circunstancia que les facilitaría el paso a la nueva vivienda, sea por disponer a través de ello de más recursos propios, o bien de mayor capacidad objetiva de endeudamiento.

En otro orden de cosas, puede asimismo ponerse de relieve que todavía no se están abordando, con la intensidad y amplitud necesarias, los procesos de rehabilitación de edificios y viviendas, así como de áreas urbanas completas, pese a que la posibilidad, desde 1993, de incluir las áreas de rehabilitación entre las actuaciones protegibles ha empezado a dar sus primeros frutos y permite avizorar desarrollos significativos.

Además, si bien los problemas de acceso a la vivienda dependen menos que en otras épocas de la cantidad de viviendas en oferta, dada la amplitud del parque residencial existente en comparación con la población, la evolución previsible de ésta a medio plazo, junto con las nuevas tendencias en la composición y costumbres de las familias, aconsejan garantizar la producción anual de unas cifras todavía importantes de nuevas viviendas, procurando que al menos una parte de las mismas se sitúe en precios de venta accesibles para los grupos de población con ingresos medios y bajos.

Finalmente, la disponibilidad de suelo edificable en cantidades suficientes y con precios moderados de repercusión en el coste de las viviendas, especialmente en entornos urbanos, constituye una condición y requisito básicos para hacer viable la existencia de viviendas a precios asequibles.

Como consecuencia de todo ello, durante 1995 ha ido teniendo lugar una serie de reuniones de trabajo con las Comunidades Autónomas.

Asimismo, se ha consultado y recibido informes y sugerencias por parte de expertos independientes y otras instituciones y agentes relacionados con el subsector vivienda. Se trataba de reflexionar y analizar líneas básicas que permitieran diseñar un esquema normativo y financiero para el subsector, a partir de 1996, que respondiera tanto a las experiencias del Plan 1992-1995, como a la problemática existente.

En la Conferencia Sectorial de Vivienda celebrada en Avila los días 23 y 24 de noviembre de 1995, se llegó a una serie de acuerdos al respecto entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las Comunidades Autónomas. Entre los principales, cabe destacar:

Prolongar la vigencia del actual marco normativo de política de vivienda, con ciertas modificaciones.

Establecer medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999, con la posibilidad de revisiones anuales de las mismas, si hubiere acuerdo al respecto entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las Comunidades Autónomas.

Dichas medidas incluyen, como se ha indicado, una serie de modificaciones del marco normativo correspondiente al Plan 1992-1995, entre las cuales conviene citar: una redefinición y fortalecimiento de las áreas de rehabilitación; una depuración técnica del sistema de ayudas para urbanización de suelo edificable, así como la creación de una línea de ayudas a medio y largo plazo para la creación de patrimonios públicos de suelo edificable, siempre con destino preferente a viviendas de protección oficial; la posibilidad, inédita hasta ahora, de que el Estado cofinancie las viviendas de protección oficial de promoción pública de las Comunidades Autónomas, preferentemente con destino a alquiler para hogares con bajos niveles de ingresos, y finalmente, la

posibilidad de que se acojan a la financiación cualificada una serie de viviendas de nuevas tipologías, así como de experiencias piloto de carácter medioambiental y criterios de calidad.

En conjunto, por tanto, el nuevo marco normativo y financiero para 1996-1999 supone, básicamente, el mantenimiento del vigente en 1992-1995, si bien con una serie de modificaciones de carácter cualitativo en orden a mejorar la eficacia social de las actuaciones, y en particular para mejorar los mecanismos de apoyo a la vivienda en alquiler, a la rehabilitación y al desarrollo de suelo destinado preferentemente a viviendas protegidas.

Por otra parte, la plurianualidad de este marco le confiere la estabilidad necesaria en un sector como el inmobiliario, sin que ello esté reñido con la posibilidad de practicar revisiones anuales, si ello fuera necesario y existiera el suficiente grado de consenso entre las Administraciones implicadas.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido tenidas en cuenta observaciones de las Comunidades Autónomas, Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Asociación Nacional de Promotores Constructores de Edificios (ANPCE), Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (AGECOVI), Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), movimiento cooperativo y diversas entidades de crédito, públicas y privadas, entre otras.

Por otra parte, el Congreso de los Diputados, en sesión plenaria del 12 de diciembre de 1995, aprobó una moción sobre política de vivienda, cuyo contenido se ha tenido en cuenta para la elaboración del presente marco normativo.

El presente Real Decreto, que refunde y modifica, según lo indicado, la normativa correspondiente al sistema de financiación del Plan 1992-1995 contenida en varios Reales Decretos, tiene por objeto la regulación de medidas de financiación estatal, tanto de carácter directo, es decir, de origen presupuestario, al margen, pues, de los beneficios de carácter fiscal, como las consistentes en la concesión de préstamos por parte de entidades de crédito, públicas y privadas, dentro de los correspondientes convenios con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

El conjunto de medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999 representa, por tanto, una pieza instrumental dentro del abanico de medidas que el Estado, en uso de sus competencias sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica atribuidas por el artículo 149.1.13ª de la Constitución, se propone llevar a cabo en relación con el subsector vivienda, dentro siempre del esquema institucional y competencial que deriva de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 28 de diciembre de 1995,

DISPONGO:

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Ambito de las actuaciones protegibles.

1. Las disposiciones de este Real Decreto serán de aplicación a la financiación directa o convenida por la

Administración General del Estado de las siguientes actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo:

- a) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial de nueva construcción.
- b) La adquisición, a precio tasado, de otras viviendas.
- c) La rehabilitación de viviendas, de edificios y de áreas urbanas en proceso de degradación, así como la adecuación del equipamiento comunitario primario.
- d) La promoción de viviendas calificadas como de promoción pública, en colaboración con las Comunidades Autónomas.
- e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación y la adquisición onerosa de aquél para su inmediata urbanización, o para formación de patrimonios públicos de suelo, en todos los casos con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación:

- a) La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.
- b) Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos, salvo el supuesto previsto en el apartado 1.d) anterior, sin perjuicio de la posible financiación cualificada vía ayudas estatales a suelo, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y subsidiariamente por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda y normas complementarias.

3. La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto, podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y de rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas, de conformidad con los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y aquéllas.

La financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según cada normativa autonómica, así como sus diferencias en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

4. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda de protección oficial, en la medida en que ello se acuerde en el convenio con cada Comunidad Autónoma, aquellas viviendas calificadas como viviendas protegibles en virtud de la normativa propia de la Comunidad Autónoma, y destinadas a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, con formas tipológicas diferentes de las establecidas en el Real Decreto-ley 31/1978 y normativa posterior, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad u otros y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

La superficie protegible de estas viviendas, a efectos de financiación cualificada, no excederá de 50 metros cuadrados útiles.

Dicha superficie protegible podrá incrementarse hasta un máximo del 15 por 100, o del 20 por 100 en

caso de que la actuación protegida comprendiera operaciones de rehabilitación, para incluir la correspondiente a los servicios comunes.

A efectos de la cuantía máxima obtenible de financiación cualificada, el precio máximo al que hubieran podido venderse estas viviendas por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del precio máximo de venta, asimismo por metro cuadrado útil, de las viviendas de protección oficial en régimen general calificadas provisionalmente en el mismo año que dichas viviendas.

Las cuantías y demás características de los préstamos cualificados, subsidios y subvenciones obtenibles para estas viviendas, se regirán por lo establecido para las promociones de viviendas de protección oficial en régimen general calificadas para arrendamiento, tomando siempre como referencia las superficies protegibles establecidas en este mismo número.

5. Podrán asimismo acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda de protección oficial, en la medida y condiciones en que ello se acuerde en el convenio con cada Comunidad Autónoma, aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden a la racionalización de la construcción, mediante la aplicación de nuevas técnicas de constructivas, así como un menor uso de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de estas viviendas no podrá exceder en un 15 por 100 al correspondiente a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año y municipio en que se ubique la actuación.

6. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias, a las actuaciones relacionadas en los apartados 1, y 3 a 5 de este artículo que, entre el 1 de enero de 1996 y el 31 de diciembre del año 1999, hayan obtenido:

- a) Calificación provisional de viviendas de protección oficial.
- b) Visado de la Comunidad Autónoma sobre el contrato de adquisición u opción de compra de las viviendas a que se refiere el apartado 1.b) anterior.
- c) Declaración previa de Área de rehabilitación, en la que se incluyan.
- d) Calificación de protegibles, en caso de otras actuaciones de rehabilitación, de suelo o de aquellas a las que se refieren los apartados 1.d), y 3 a 5 de este artículo.

En cualquier caso, la vigencia del presente Real Decreto, a efectos del reconocimiento y ejercicio de derechos de obtención de financiación cualificada, quedará limitada por el agotamiento de los volúmenes de recursos asignados, según establece el artículo 58 de este Real Decreto.

Artículo 2. Regímenes de protección oficial.

Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el artículo 1.1, a), y las viviendas resultantes de las actuaciones de remodelación de edificios, o las adquiridas e inmediatamente rehabilitadas, en las condiciones establecidas en el capítulo IV, se acogerán, en su caso, a alguno de los siguientes regímenes, a efectos de su calificación como viviendas de protección oficial:

- a) Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo para destinatarios con ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- b) General, cuando se trate de actuaciones para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Las actuaciones a que se refiere este artículo podrán programarse, en su caso, en una misma promoción, incluso cuando ésta se limite a un solo edificio de viviendas.

Artículo 3. Formas de financiación cualificada.

1. La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo a que se refiere el presente Real Decreto, se atenderá en cuanto a volumen y asignación de los recursos a los límites y condiciones establecidos en su capítulo VI y adoptará las siguientes modalidades:

- 1.ª Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

- 2.ª Ayudas económicas directas:

- a) Subsidiación de los préstamos cualificados por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

- b) Subvenciones, personales u objetivas, satisfechas total o parcialmente por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y, en su caso, por las Comunidades Autónomas, en el ámbito de los convenios con aquél.

- c) Ayudas específicas para quienes accedan por primera vez a una vivienda en propiedad y tengan una cuenta-vivienda, de acuerdo con lo establecido en este Real Decreto.

- 3.ª Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno durante el período 1996-1999 para atender, de forma diferenciada, necesidades específicas en materia de vivienda o suelo.

2. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones y subsidios determinados en este Real Decreto en aquellos casos en los que las Comunidades Autónomas hayan reconocido el derecho a dichas ayudas en virtud de su propia normativa y en el marco del correspondiente convenio con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Artículo 4. Concepto y duración de la subsidiación de los préstamos cualificados.

1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de la diferencia existente entre las anualidades o pagos con otra periodicidad, de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado, al tipo de interés efectivo fijado por el Consejo de Ministros para los convenios a los que se refiere el artículo 59, y las que corresponderían al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como tipo efectivo. Dicho tipo de interés subsidiado únicamente tendrá efectos a título de referencia para el cálculo de la subsidiación, rigiéndose la vida del préstamo por el tipo de interés de convenio antes citado.

En caso de que el tipo de interés de convenio de los préstamos cualificados tenga el carácter de revisable, la cuantía máxima de la subsidiación será, durante cada período subsidiado, la que correspondería a la diferencia

existente entre los tipos de interés inicial y subsidiado, pudiendo disminuir, o incluso anularse, si el tipo de interés sin subsidiar aplicable en un período, fuera igual o inferior al tipo subsidiado que corresponda.

En estos últimos supuestos la entidad de crédito aplicará el tipo de interés de convenio revisado.

Cuando, en el momento de reconocimiento del derecho a la subsidiación del préstamo, el tipo de interés subsidiado aplicable fuera igual o superior al tipo de interés de los convenios, fijado por el Consejo de Ministros, se entenderá que este último es el tipo de interés aplicable.

2. La subsidiación de préstamos que determina el número anterior se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en los que el presente Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

La subsidiación podrá ser ampliada por períodos de la misma duración máxima, sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo de amortización del préstamo.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año de cada período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a una subsidiación.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos ponderados, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión, expresados en número de veces el salario mínimo interprofesional de cada año, no implicara un cambio en el tramo de ingresos ponderados en el que se inscribían los del beneficiario a efectos de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que supusieran cambio de tramo, determinarán la aplicación de la subsidiación correspondiente al tramo de ingresos en el que quede comprendido el solicitante de la ayuda, siempre que, en todo caso, sus ingresos ponderados modificados no excedan del límite establecido en el artículo 8.1, b) a efectos de la obtención de ayudas estatales directas.

3. Con independencia de los establecido en el apartado anterior, en ningún caso se aplicarán los tipos subsidiados del régimen especial de protección cuando la actuación financiada no hubiera sido promovida en dicho régimen.

Por el contrario, a los beneficiarios de subsidiación en régimen especial podrán aplicárseles los tipos subsidiados del régimen general de nueva construcción que, por razón de sus ingresos en segunda o posteriores revisiones, les hubieran correspondido en dicho régimen.

4. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la interrupción de aquélla para todo el resto de la vigencia del préstamo.

Artículo 5. *Financiación para vivienda en arrendamiento.*

La obtención de financiación cualificada para la promoción de viviendas en arrendamiento, regulada en el presente Real Decreto, supondrá la vinculación de las viviendas a dicho régimen de uso durante un período de al menos veinticinco años, cuando se trate de régimen especial, y diez años, en régimen general.

El cambio de uso con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará la cancelación y reintegro de las ayudas económicas estatales percibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Artículo 6. *Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.*

Se establecen medidas específicas de financiación cualificada para favorecer el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Podrán acogerse a dicho sistema los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 70 metros cuadrados útiles.

Se presumirá que se da el supuesto de primer acceso a vivienda en propiedad cuando el adquirente acredite suficientemente, a juicio de la Comunidad Autónoma, no ser o haber sido propietario de una vivienda cuyo valor de mercado excediera del 20 por 100 del precio de adquisición de aquélla para la que se solicita la financiación cualificada.

Artículo 7. *Financiación de garajes y otros anejos.*

1. Únicamente podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y adquisición de una plaza de garaje cuando conste en el proyecto y registralmente vinculada a la vivienda.

2. Podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de dependencias comunes a las viviendas, talleres para artesanos y anejos para labradores, ganaderos y pescadores, siempre que estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en los que estén situados.

3. No serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de trasteros, ni de locales comerciales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales comerciales participen en los costes de ejecución.

Artículo 8. *Condiciones para acceder a la financiación cualificada.*

1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, en el caso de personas físicas, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda libre exceda del 20 por 100 del precio de aquélla.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, salvo que la Comunidad Autónoma establezca un límite inferior a este último, en virtud de su propia normativa. Todo ello, con independencia de lo dispuesto para los emigrantes en países extranjeros por motivos de trabajo y en este Real Decreto, para las actuaciones de rehabilitación sobre el parque residencial existente.

c) Que las viviendas promovidas para uso propio y las adquiridas o rehabilitadas se destinen a residencia habitual y permanente, y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente, y en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral

o familiar, que deberá ser autorizada por la Administración competente.

d) Que las viviendas no superen la superficie útil máxima que según los casos se establecen en este Real Decreto.

2. El incumplimiento de las citadas condiciones y de cualesquiera otros requisitos exigidos en el presente Real Decreto para cada una de las actuaciones protegibles objeto de financiación cualificada, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, respecto de las viviendas de protección oficial conforme a la legislación vigente, determinará, en todo caso, la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Artículo 9. *Promotores y adjudicatarios.*

1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Las referencias de este Real Decreto a los promotores para uso propio se aplicarán exclusivamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios.

3. A efectos del presente Real Decreto, se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

Artículo 10. *Ingresos ponderados.*

1. Los ingresos determinantes del derecho al acceso a financiación cualificada vendrán referidos a los «ingresos ponderados», que se determinarán en función de:

a) La cuantía de la base o bases imponibles, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta, sean inmediatamente anteriores al momento en que se solicite el reconocimiento del derecho a la financiación cualificada por parte de la Comunidad Autónoma.

Dicha cuantía deberá venir acreditada mediante certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente.

b) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, conforme se define en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

c) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, que generan los ingresos, aportando al menos, el 20 por 100 de éstos.

d) El área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación protegible.

e) La edad, cuando se trate de unidades familiares constituidas por dos miembros o sujetos pasivos no integrados en unidades familiares.

2. La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: $IFP = BI \times N \times A \times T \times V$.

siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

BI: Cuantía de la base o bases imponibles acreditadas en número de veces el salario mínimo interprofesional.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan, al menos, el 20 por 100 de los ingresos.

T: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo vigente aplicable al área geográfica homogénea con menor módulo y el correspondiente a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

V: Coeficiente ponderador en función de otras circunstancias específicas, según normativa específica de la Comunidad Autónoma al respecto.

Los valores de los coeficientes ponderadores N, A y V se fijan en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Las referencias a la unidad familiar a los presentes efectos de ponderación de ingresos, se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar, con los valores que específicamente se les asignan en dicha disposición adicional.

3. En caso de personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido.

Asimismo, cuando, la persona que no forme parte de una unidad familiar y cuando los dos miembros que compongan una familia, tengan edades no superiores a treinta años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que por su situación personal o composición familiar les hubiera correspondido.

Si concurren las circunstancias a que se refieren los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que por su composición familiar hubiera correspondido.

CAPÍTULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de protección oficial de nueva construcción

SECCIÓN 1.ª. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 11. *Características de los préstamos cualificados.*

Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta fijado en la calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés para los préstamos otorgados por Entidades de crédito públicas y privadas será el fijado por acuerdo del Consejo de Ministros previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, específicamente para los convenios que suscriba el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente con dichas Entidades.

El tipo de interés podrá ser fijo o variable según se determine en cada caso, y el inicial aplicable será el que esté vigente en el momento de concesión del correspondiente préstamo.

c) El plazo de amortización será de quince años para las viviendas calificadas para venta, adjudicación o uso propio, y diez años en caso de alquiler, más un período máximo de tres años de carencia desde la formalización del préstamo cuando éste se conceda al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderos a la entidad de crédito serán crecientes en un 3 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las entidades de crédito.

Artículo 12. *Préstamos a promotores.*

1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o, en caso de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposición de los préstamos en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

2. Los préstamos al promotor no gozarán de subsidiación alguna, salvo en los casos de promotores de viviendas para uso propio y de viviendas calificadas para alquiler, en los que la subsidiación comprenderá el período de carencia.

3. El período de carencia que tendrá una duración máxima de tres años, finalizará, dando inicio al período de amortización en los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

Artículo 13. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*

1. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, una vez calificada definitivamente,

interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización, que tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un período de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la escritura, el comprador o adjudicatario adquiere la propiedad de la vivienda asumiendo las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la misma, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado, además, en ella el adquirente si presta su conformidad la entidad de crédito expresa o tácitamente.

3. La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva de vivienda de protección oficial.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.

c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

d) Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

Artículo 14. *Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio o para arrendamiento.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, en función de los niveles de ingresos ponderados de los beneficiarios, en número de veces el salario mínimo interprofesional, aplicando, con la limitación establecida en el párrafo último del artículo 4.1, los siguientes tipos de interés subsidiados:

Número de veces el salario mínimo interprofesional $\leq 3,5$. Tipo subsidiado: 7,5 por 100.

Número de veces el salario mínimo interprofesional $\leq 4,5$. Tipo subsidiado: 9,5 por 100.

Número de veces el salario mínimo interprofesional $\leq 5,5$. Tipo subsidiado: 11,0 por 100.

La subsidiación para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio con ingresos ponderados comprendidos entre 4,5 y 5,5 veces el salario mínimo interprofesional será improrrogable, salvo que se acredite que dichos niveles de ingresos han disminuido en la forma y cuantías que establece el artículo 4.2 de este texto.

2. Durante el período de carencia, el tipo subsidiado para los préstamos cualificados obtenidos por promotores para uso propio, será el siguiente:

a) 7,5 por 100 anual para los agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios. Concluido el período de carencia, será aplicable a cada socio o comunero el tipo de interés subsidiado que le corresponda

según lo establecido en el apartado anterior de este artículo.

b) El mismo que les corresponda durante el período de amortización, para los promotores individuales para uso propio.

3. Dentro del sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, el tipo de interés subsidiado para los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio que reúnan las condiciones establecidas por el artículo 6, será del 6,5 por 100 anual.

4. El tipo subsidiado para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones calificadas para arrendamiento será del 7 por 100 anual, tanto durante el período de carencia como a lo largo de todo el período de amortización del préstamo, siempre que se mantenga el destino de las viviendas. Si el promotor prestatario transfiere la titularidad de sus derechos, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su período de amortización.

Artículo 15. *Subvenciones y otras ayudas específicas para el primer acceso en propiedad y para alquiler.*

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, subvencionará con cargo a sus presupuestos:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

El 5 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o adjudicación; o del valor de la edificación sumado al del suelo que constará en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso del promotor para uso propio.

El abono de la subvención se practicará cuando se trate del promotor individual para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva, y en los restantes casos, cuando el adquirente inicie la amortización del préstamo.

Si en el momento de la solicitud de la subvención el solicitante acreditara haber constituido a lo largo, al menos, de dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad concedente de préstamos cualificados por una cuantía mínima del 10 por 100 de dicho precio o del valor de la edificación más el del suelo, además de la citada subvención del 5 por 100, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados por el mismo durante el primer año de su período de amortización, siendo de aplicación, en años sucesivos, las condiciones de subsidiación que correspondan.

b) A promotores de viviendas para alquiler:

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subvencionará al promotor en la cuantía del 10 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 15 por 100.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función

al número de viviendas efectivamente arrendadas. Los importes abonados de la subvención se aplicarán al reembolso del préstamo cualificado.

Artículo 16. *Precios máximos y condiciones de los arrendamientos.*

Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de nueva construcción en régimen general serán los siguientes:

1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que constará en la escritura de declaración de obra nueva, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión:

1.º Con carácter general, 1,2 veces el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional;

2.º 1,46 veces dicho módulo en los municipios de Madrid y Barcelona;

3.º 1,25 veces el citado módulo en los municipios incluidos en las áreas de influencia de dichos dos municipios, que serán los mismos que se relacionan en las Ordenes de 9 de abril de 1992 y de 19 de abril de 1994. Estas áreas de influencia podrán ser modificadas mediante Orden del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los referidos en el artículo 7, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

c) En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios, los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito, y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la Cooperativa o Comunidad de Propietarios.

2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 7,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 17. *Préstamos al promotor.*

1. Los préstamos cualificados para la promoción y adjudicación de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen especial tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta fijado en la calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés será el mismo que corresponda a las viviendas de protección oficial de régimen general.

c) El plazo de amortización será de veinticinco años, más un período máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses, serán crecientes al 1,5 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las entidades de crédito.

2. Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes en plazos que no excedan de cuatro meses entre una y otra, salvo que medie justa causa.

La no disposición de los préstamos en los plazos establecidos sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato, con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

No obstante, las entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas en arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos los contratos sean objeto del correspondiente visado; o, en caso de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 18. *Préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores de viviendas para uso propio.*

Los préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en régimen especial de protección oficial, que tendrán las características a que se refiere el artículo 17.1, se regirán por lo establecido en el artículo 13 de este Real Decreto.

Artículo 19. *Subsidiación de préstamos a promotores, adquirentes y adjudicatarios.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados concedidos a promotores, adquirentes y adjudicatarios en actuaciones de régimen especial de protección oficial.

La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a los promotores se extenderá al período de carencia y, en el caso de viviendas calificadas para arrendamiento, a todo el período de amortización; cuando las viviendas hayan sido calificadas para venta, la subsidiación al adquirente, adjudicatario o al promotor individual para uso propio tendrá, a lo largo del período de amortización, una duración máxima de veinte años.

Los tipos de interés subsidiados serán del 5 por 100, en caso de viviendas calificadas provisionalmente para venta o uso propio y del 4 por 100, en caso de que lo sean para arrendamiento.

Si el promotor de viviendas para arrendamiento transfiere su titularidad, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su período de amortización.

2. Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de acuerdo con lo determinado en los convenios celebrados con las Comunidades Autónomas, y a la vista de las circunstancias concurrentes en cada caso, podrá adelantar al promotor, o al titular de las viviendas para arrendamiento con superficie útil no superior a 70 metros cuadrados, el equivalente de la subsidiación, en valor actual y en forma de subvención, por una cuantía del 50 por 100 del coste de la edificación, que se abonará a partir del inicio de las obras y en función de su ritmo de ejecución.

En este supuesto, no serán de aplicación las subvenciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 20. *Subvenciones.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

El 10 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación conforme a la escritura de declaración de obra nueva más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio.

Si el solicitante accediera por primera vez a la propiedad de una vivienda y, en el momento de la solicitud de la subvención, acreditara haber constituido, a lo largo al menos durante dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad concedente de préstamos cualificados por una cuantía mínima del 5 por 100 de dicho precio o del coste real de la edificación, más el del suelo, además de la citada subvención del 10 por 100, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados por el mismo durante el primer año de su período de amortización, siendo de aplicación, en años sucesivos, las condiciones de subsidiación que correspondan.

b) Promotores de viviendas para alquiler.

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subvencionará al promotor, o al titular de las viviendas, en la cuantía del 15 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse en el momento de su calificación definitiva, sin perjuicio de lo establecido

en el artículo anterior para el caso en que se sustituya la subsidiación del préstamo cualificado por una única subvención.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 25 por 100, salvo en el supuesto establecido en el artículo 19.2.

2. Excepcionalmente, a propuesta de la Comunidad Autónoma, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá anticipar al promotor la percepción de las subvenciones a que se refiere el apartado anterior de este artículo, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose, en caso de venta, la cuantía de la subvención del pago del precio de venta al adquirente.

Las cantidades anticipadas deberán ser garantizadas mediante aval u otros mecanismos de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico, que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

3. Si la suma del importe del préstamo cualificado y de la subvención concedida excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, en caso de promoción para alquiler, o excediera del resultado de multiplicar el módulo ponderado vigente por la superficie útil, en caso de adquisición o autopromoción, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo.

Artículo 21. Precios máximos, condiciones de los arrendamientos y derechos de tanteo y retracto.

Los precios máximos de las viviendas de protección oficial en régimen especial de nueva construcción, serán los siguientes:

1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o adjudicación, o valor de la edificación que constará en la escritura de declaración de obra nueva, más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión:

1.º Con carácter general, una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional;

2.º 1,22 veces dicho módulo en los municipios de Madrid y Barcelona;

3.º 1,04 veces el citado módulo en los municipios incluidos en las áreas de influencia de dichos dos municipios, que serán los mismos que se relacionan en las Ordenes de 9 de abril de 1992 y de 19 de abril de 1994. Estas áreas de influencia podrán ser modificadas mediante Orden del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los contemplados en el artículo 7, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

c) En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 16.1.c).

2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 5,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

3. Derechos de tanteo y retracto.

El promotor deberá pactar expresamente los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de la Comunidad Autónoma o ente público a quien aquélla ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se otiticiere en ella cualquier de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma.

SECCIÓN 3.ª VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 22. Cofinanciación.

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente cofinanciará, en la medida en que ello se acuerde en los convenios con las Comunidades Autónomas, el coste de promoción de viviendas calificadas como de promoción pública cuyos destinatarios tengan unos ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, o de los que establezca la normativa propia de la Comunidad Autónoma.

2. La superficie útil máxima de las viviendas a que se refiere el apartado anterior no podrá exceder de 70 metros cuadrados útiles, o de 90 si la unidad familiar consta de cuatro o más miembros.

3. Cuando el destino de las viviendas a que se refiere este artículo sea el arrendamiento, la cofinanciación de

las mismas supondrá su permanencia en dicho régimen de uso durante un período de al menos diez años.

4. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal, será del 40 por 100 de su coste cuando las viviendas, se destinen a alquiler, y de un 25 por 100 si se ceden en venta. A estos efectos, el coste máximo computable, por metro cuadrado de superficie útil, será igual al 90 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el año en que se inicien las viviendas.

5. El abono de la cofinanciación estatal podrá fraccionarse haciendo efectivo hasta el 30 por 100 de la subvención al inicio de la obra, según convenio entre ambas Administraciones.

CAPITULO III

Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas a precio tasado

Artículo 23. *Ambito de las actuaciones protegibles.*

1. A los efectos del presente Real Decreto, se considera adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas, la compra o adjudicación en propiedad, a título oneroso, de los siguientes tipos de viviendas, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los establecidos en el artículo 27 y que dicha superficie útil no sobrepase los 120 metros cuadrados:

a) Las viviendas de protección oficial en segunda o posterior transmisión o adjudicación. A estos efectos, cuando tales viviendas se hubieran destinado a arrendamiento, sólo se considerará segunda transmisión la que se realice transcurridos, al menos, cinco años desde la calificación definitiva, y siempre que el adquirente haya sido su inquilino durante dicho período.

b) Las viviendas libres, usadas o de nueva construcción. En el caso de estas últimas, el promotor deberá declarar con antelación su propósito de vender las viviendas acogéndose a este sistema de protección, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la normativa de cada Comunidad Autónoma.

2. Las viviendas acogidas a este capítulo habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente del adquirente.

3. Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

Artículo 24. *Características de los préstamos cualificados.*

1. Los préstamos para la adquisición de viviendas a precio tasado podrán extenderse a la superficie total de la vivienda y tendrán las características de los regulados en el artículo 11 del presente Real Decreto, salvo en lo que se refiere a su cuantía máxima, que será igual al 80 por 100 del precio de venta de la vivienda, en el caso de las viviendas libres; y al 80 por 100 del precio legal de venta cuando se trate de viviendas calificadas de protección oficial.

En ambos supuestos, si la vivienda tuviera garaje o anejos de los referidos en el artículo 7, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentran vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes

tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.

b) Que si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente, no hayan transcurrido más de dos meses.

d) En cualquier caso, el plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado será de seis meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas dispongan otro distinto.

3. La disposición del préstamo podrá ser realizada tras su formalización cuando la vivienda esté terminada y expedida, en su caso, la correspondiente cédula de habitabilidad.

Artículo 25. *Subsidiación de los préstamos para adquisición de vivienda a precio tasado.*

1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo se adecuará a lo establecido en el artículo 14 para adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen general de protección, salvo cuando la vivienda adquirida exceda de 90 metros cuadrados de superficie útil, en cuyo caso el tipo subsidiado de interés aplicable será el 11 por 100, con independencia del nivel de ingresos ponderados del adquirente, dentro siempre de los límites que establece el artículo 8.1. b).

2. La subsidiación será efectiva cuando comience el período de amortización.

Artículo 26. *Subvenciones para el primer acceso en propiedad.*

Las subvenciones aplicables a este tipo de actuaciones tendrán la cuantía y condiciones establecidas en el artículo 15. a), para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Artículo 27. *Precio máximo de venta.*

Los precios máximos de venta por metro cuadrado útil serán los siguientes:

a) En caso de viviendas acogidas a algún régimen de protección, el que les corresponda según las normas específicas que les sean aplicables;

b) en caso de viviendas libres, 1,5 veces el módulo ponderado vigente aplicable a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año en el que tenga lugar el contrato de compraventa, visado por la Comunidad Autónoma.

Dicho precio máximo será de 1,85 veces el citado módulo ponderado para las viviendas libres cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, ubicadas en los municipios de Madrid y Barcelona y 1,70 veces

el mismo módulo ponderado para las situadas en los municipios incluidos en sus respectivas áreas de influencia, que serán los mismos que se relacionan en las Ordenes de 9 de abril de 1992 y de 19 de abril de 1994. Estas áreas de influencia podrán ser modificadas mediante Orden del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas.

c) Cuando la vivienda tenga garajes o anejos de los referidos en el artículo 7, su precio máximo de venta por metro cuadrado útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que están vinculados.

No obstante, y a efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, se estará a lo establecido en el artículo 16.1.b) en relación con las superficies máximas computables de dichos tipos de anejos.

Artículo 28. *Limitaciones a la facultad de disposición.*

1. Las viviendas a precio tasado financiadas al amparo de este Real Decreto no podrán ser objeto de transmisión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta de la Administración competente, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, con los intereses legales desde el momento de su percepción.

2. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. Las limitaciones a que se refiere el apartado 1 de este artículo se harán constar expresamente en la escritura de compraventa y en la póliza del préstamo.

CAPITULO IV

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 29. *Actuaciones protegibles.*

A los efectos del presente Real Decreto, tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo, las siguientes:

- La rehabilitación de áreas.
- La rehabilitación de edificios.
- La adecuación de habitabilidad de vivienda.
- La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.
- La adecuación del equipamiento comunitario primario.

Artículo 30. *Concepto de presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.*

1. Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su

caso, el precio de adquisición del edificio, tal como se contempla en el artículo 37.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

Para el cómputo de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

3. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, en el caso de que éstos participen en los costes de ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

4. Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegible se calculará sobre la mayor de las superficies útiles que resulten antes o después de las obras de rehabilitación.

5. Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extendieran a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de aquéllos, con un límite máximo de 90 metros cuadrados útiles computables, podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegible, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

6. Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras de adecuación de habitabilidad podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegible de dicha rehabilitación.

Artículo 31. *Incumplimientos.*

1. La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo establecido, así como la no obtención de la calificación definitiva de la actuación de rehabilitación, supondrá la pérdida de la condición de préstamo cualificado y obligará al reintegro de los beneficios económicos directos percibidos, con los intereses legales desde su concesión.

2. La no disposición del préstamo cualificado en un plazo superior a doce meses desde su formalización supondrá la pérdida de su condición de tal.

3. Igualmente se reintegrarán los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales, más la penalidad que pudiera establecer la Administración competente en el caso de incumplimiento de las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 37.2.a).

SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES EN ÁREAS DE REHABILITACIÓN

Artículo 32. *Operaciones protegibles.*

1. A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de rehabilitación las de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sea así declarada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

2. En dichas áreas podrán ser protegibles las siguientes operaciones:

- La rehabilitación de edificios y viviendas.
- La ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, si ello fuera necesario.

c) La construcción de aquellas nuevas edificaciones que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, contribuyan a la regeneración urbana del área considerada. En todo caso, la nueva superficie construida no podrá superar en más del 10 por 100 la de los edificios inicialmente existentes en el área de rehabilitación.

3. Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo, en todo caso, quedar asegurada la persistencia de la diversidad social y de usos preexistentes y, en particular, el realojamiento de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 33. Financiación cualificada.

1. Para las operaciones de rehabilitación previstas en el apartado 2 del artículo anterior, la Comunidad Autónoma podrá optar por la aplicación de la financiación cualificada establecida en las secciones restantes del presente capítulo, o bien, alternativamente, proponer al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, que, mediante el correspondiente convenio, aporte una subvención al promotor, por cuantía de hasta el 40 por 100 del coste total previsto de la actuación y que se abonará fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes obras y de las disponibilidades presupuestarias.

2. La propuesta de la Comunidad Autónoma se acompañará de una memoria-programa donde se recojan, al menos, los parámetros técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, las correspondientes delimitaciones geográficas, así como la estimación de los costes, el desarrollo financiero previsto de la operación y su adecuación al marco de la financiación asignada a la Comunidad Autónoma en el convenio para el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

En particular, deberá figurar información acerca de los siguientes aspectos:

a) Porcentaje de unidades familiares con niveles de ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, así como si la actuación prevé el mantenimiento o realojamiento de tales habitantes en la misma área o, en su caso, en las proximidades.

b) Recuperación prevista de edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler.

c) Regeneración prevista de patrimonios públicos de vivienda.

d) Existencia en la zona objeto de la actuación de inmuebles arrendados con contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.

e) Participación de las viviendas de protección oficial, especialmente en alquiler, en las nuevas construcciones que, en su caso, vayan a llevarse a cabo.

f) Viabilidad financiera de la operación.

3. En el caso de que se hubiera atribuido a un ente gestor con personalidad jurídica propia la función de llevar a cabo lo dispuesto en el convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, dicho ente podrá solicitar préstamo cualificado sin subsidiación.

4. Los convenios que se suscriban a estos efectos entre el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, habida cuenta, en todo caso, de las disponibilidades presupuestarias, serán objeto de un seguimiento específico a determinar en los mismos.

Artículo 34. Exención de limitaciones.

La declaración de área de rehabilitación por parte de la Comunidad Autónoma comportará la posibilidad de que esta última exima a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas en este Real Decreto relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible, ingresos ponderados de los solicitantes de calificación de la actuación, antigüedad del edificio y vaciado del mismo que, en ese caso, no serán tenidas en cuenta para su correspondiente calificación de actuación protegible y acceso a la financiación cualificada.

En caso de que se suscriba convenio entre el órgano competente de la Comunidad Autónoma y el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para la financiación de estas actuaciones, se incluirá en aquél los incrementos previstos en los costes de las actuaciones derivados de la exención de limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.

Si, con posterioridad a la firma de dicho convenio, la Comunidad Autónoma ampliara las exenciones de limitaciones, en relación a las inicialmente previstas en el convenio, informará al citado Ministerio acerca de las mismas, las cuales no podrán suponer un incremento de la cuantía de la subvención estatal convenida.

En caso de que la financiación de las actuaciones del área de rehabilitación no se lleve a cabo a través de convenio, las exenciones de límites antes indicadas deberán contar con la previa conformidad del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

SECCIÓN 3.ª AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 35. Modalidades.

1. La rehabilitación de edificios prevista en el artículo 29. b), siempre que el edificio una vez efectuadas las actuaciones presente una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 70 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja y las superficies bajo rasante, se referirá a las modalidades de actuaciones que se definen a continuación:

a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas.

b) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

c) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, con especial referencia a los ascensores.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de las personas con minusvalías que afecten a su movilidad, conforme a lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

d) Adquisición de un edificio para su inmediata rehabilitación, en las condiciones contempladas en el artículo 37.

2. Como parte de las actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios previstas en el artículo 29.b),

se podrá incluir la realización de obras complementarias, tales como:

1.^a Las que tengan por objeto la adecuación de los patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.

2.^a Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3.^a La adecuación de locales de negocio situados en inmuebles objeto de rehabilitación, siempre que se alcance, una vez finalizadas las obras, la superficie mínima para viviendas establecidas en el primer párrafo del apartado 1 de este artículo.

4.^a Las actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas del edificio rehabilitado.

Artículo 36. *Condiciones de los edificios para su calificación como actuación protegible.*

1. A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones de rehabilitación de edificios requerirán que éstos cumplan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación del mismo para uso de personas con minusvalías o mayores de setenta años o cuando, en su caso, las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

c) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio, o su vaciado total.

2. La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, además de atenerse a lo dispuesto en el apartado anterior, deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, por lo que en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras salvo que éstas incluyan las necesarias para la consecución de las condiciones señaladas, cumpliendo la normativa técnica que sea de aplicación.

Artículo 37. *Adquisición de edificio para su inmediata rehabilitación.*

1. A efectos de considerar actuación protegible la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición del mismo.

2. El adquirente de un edificio para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional podrá optar por alguno de los siguientes sistemas:

a) Solicitar la financiación cualificada prevista en los artículos siguientes de esta sección, para lo cual deberá expresar el uso singularizado de cada una de las viviendas resultantes de la actuación rehabilitadora, comprometiéndose documentalmente, asimismo, al cumplimiento de las siguientes condiciones y limitaciones:

1.^a Si el destino es el de venta, las viviendas no podrán tener, en su primera transmisión tras la rehabilitación, un precio por metro cuadrado útil superior al que corresponda para la adquisición de una vivienda a precio tasado en el momento de la venta, en su misma área geográfica. La segunda transmisión no podrá realizarse antes de cumplirse cinco años desde la primera, y si ésta tuvo financiación cualificada, aquélla no podrá realizarse durante dicho período sin reintegrar los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes.

2.^a Si el destino es el de arrendamiento, el inmueble lo mantendrá obligatoriamente durante al menos diez años, contados desde el momento de la finalización de las obras de rehabilitación, y durante dicho período las rentas no serán superiores por metro cuadrado de superficie útil a las que correspondan a una vivienda de protección oficial de régimen general calificada provisionalmente en el año en que se celebre el contrato de alquiler, revisándose anualmente la renta de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

La calificación de actuación protegible deberá incorporar dichas limitaciones expresando, asimismo, que en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, se reintegrarán los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales, más la penalidad que pudiera establecer la Administración competente.

Lo regulado en este apartado no será de aplicación a la vivienda destinada a uso propio, independientemente de que esté integrada en edificio de una sola o de varias viviendas, salvo las limitaciones indicadas a la venta de la misma antes de transcurrir los cinco primeros años desde la rehabilitación, prevista en la primera condición de este apartado 2.a).

b) Solicitar para la vivienda o viviendas resultantes su calificación como viviendas de protección oficial según el régimen general o especial que corresponda, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de aplicación a las viviendas de protección oficial. En este supuesto podrá obtener la financiación fijada para cada régimen en este Real Decreto, para las obras de nueva construcción.

Artículo 38. *Límites presupuestarios para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegible.*

1. El presupuesto protegible por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder de:

a) Con carácter general, una vez el módulo ponderado de las viviendas de protección oficial aplicable en el momento de la calificación provisional para obras de remodelación, adecuación estructural, funcional, sus complementarias y las de adecuación de habitabilidad derivadas de la actuación, en su caso.

b) 1,2 veces dicho módulo ponderado, en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación, o que la actuación exija el vaciado del mismo según lo establecido en el artículo 34 cuando, en ambos supuestos, el inmueble vaya a ser destinado para venta.

c) 1,5 veces el módulo ponderado indicado, en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación, o de que la actuación exija el vaciado del mismo según lo establecido en el artículo 34, cuando, en ambos supuestos, el inmueble vaya a ser destinado para arrendamiento.

2. Cuando los inmuebles estén situados en un área de rehabilitación o en conjuntos históricos, el presupuesto protegible que hubiera correspondido en aplicación

del apartado 1 de este artículo, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo superar en ningún caso dicho incremento, el coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

Artículo 39. *Financiación cualificada.*

1. Podrá obtenerse la calificación de actuación protegible de rehabilitación, cualesquiera sean los ingresos ponderados de los propietarios u ocupantes de las viviendas incluidas en el edificio objeto de la rehabilitación.

2. A efectos de acceder a la financiación cualificada, será requisito imprescindible que el titular del préstamo tenga unos ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. El requisito relativo a los ingresos ponderados a que se alude en el apartado anterior no será de aplicación si el promotor de la actuación protegible es una persona jurídica.

Artículo 40. *Características de los préstamos cualificados.*

1. El préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible con las limitaciones establecidas sobre superficie computable prevista en el artículo 30.2 y coste máximo de la actuación por metro cuadrado útil establecido en el artículo 38.

2. El plazo máximo de amortización del préstamo será de quince años, más tres años de carencia como máximo.

3. Los préstamos serán garantizados en la forma pactada con las Entidades de crédito prestamistas.

4. Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderas a la Entidad de crédito, serán constantes.

Artículo 41. *Subsidiación de préstamos cualificados.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados obtenidos para las actuaciones de rehabilitación de edificios descritas en esta sección, salvo lo dispuesto en el artículo 37.2.b), según los siguientes supuestos:

a) Si en el edificio existiesen una o más viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, el tipo subsidiado resultante para el propietario arrendador de ésta o éstas será del 5 por 100.

b) Si el promotor es persona jurídica y las viviendas afectadas por la actuación de rehabilitación se destinan a la venta, el tipo de interés será el acordado por el Consejo de Ministros para su aplicación a los convenios suscritos por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las Entidades de crédito, en el momento de la calificación provisional.

c) En el resto de los supuestos, el tipo subsidiado resultante será del 7,5 por 100.

2. La subsidiación establecida en el apartado anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Artículo 42. *Subvenciones.*

1. Los promotores de actuaciones protegibles de rehabilitación que, habiendo obtenido calificación de la Comunidad Autónoma correspondiente y siendo sus ingresos ponderados inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, renuncien a préstamo cualificado, podrán obtener de la Comunidad Autónoma una

subvención equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

2. Dicha subvención será del 30 por 100 si el solicitante, reuniendo los requisitos previstos en el apartado anterior, es propietario de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación y las tiene arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa.

3. Si el edificio tiene una antigüedad superior a treinta años se subvencionará, en todo caso, con una cuantía equivalente a un 3 por 100 del presupuesto protegible. Dicha subvención se agregará, en su caso, a las establecidas en los apartados 1 y 2 precedentes.

4. La subvención correspondiente establecida en los apartados anteriores podrá abonarse en dos plazos de igual cuantía; el primero, al iniciarse las obras, y el segundo, a su terminación.

SECCIÓN 4.ª AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN MATERIA DE HABITABILIDAD

Artículo 43. *De la adecuación de habitabilidad de una vivienda.*

1. A efectos de su calificación como actuación protegible se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda:

a) Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

b) La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de aguas, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el uso por las personas contempladas en el ámbito de aplicación de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras o a través de cerramientos de terrazas, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

2. En cualquier caso la adecuación de habitabilidad se atenderá a la normativa propia de las Comunidades Autónomas en este ámbito.

3. No se podrán calificar como protegibles las actuaciones de rehabilitación si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales y funcionales correctas.

Artículo 44. *Condiciones de las viviendas para su calificación de actuación protegible.*

A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones de adecuación de habitabilidad sólo podrán realizarse en viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalías que reduzcan su movilidad o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) No encontrarse sujetas a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

Artículo 45. *Promotores.*

Podrá solicitar la calificación de actuación protegible de las reguladas en la presente sección tanto el propietario de la vivienda, como su inquilino cuando conforme a la legislación aplicable pueda realizar las obras.

Artículo 46. *Límite presupuestario para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegible.*

El presupuesto protegible podrá alcanzar el coste real de la actuación propuesta, y en ningún caso podrá exceder del 0,6 veces del módulo ponderado por metro cuadrado de superficie útil de vivienda de protección oficial aplicable en el momento de la calificación.

Artículo 47. *Préstamo cualificado.*

1. A efectos de acceder al préstamo cualificado a tipo de convenio, será requisito imprescindible que el titular del préstamo tenga unos ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.
2. El plazo máximo de amortización del préstamo será de quince años.
3. El importe del préstamo cualificado, nunca podrá ser superior al presupuesto protegible, y será garantizado en la forma que exijan las entidades de crédito prestamistas.
4. Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderas a la entidad de crédito, serán constantes.

Artículo 48. *Subvenciones.*

1. Los promotores de actuaciones protegibles de rehabilitación previstas en esta sección, que hayan obtenido calificación de la Comunidad Autónoma correspondiente, siempre que tengan unos ingresos ponderados inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, podrán obtener de la Comunidad Autónoma una subvención equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.
2. El solicitante que reúna los requisitos previstos en el apartado anterior obtendrá una subvención del 30 por 100, si la vivienda para la que se obtiene la calificación está arrendada con un contrato en vigor sujeto a prórroga forzosa.
3. Dichas subvenciones se abonarán a la finalización de las obras protegidas.

SECCIÓN 5.ª REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA

Artículo 49. *Rehabilitación de viviendas unifamiliares.*

1. Cuando se trate de un edificio con una sola vivienda, que precisara de obras de rehabilitación, tanto de las reguladas en la sección 3.ª como de las comprendidas en la sección 4.ª de este capítulo, se requerirá que en la solicitud de calificación protegible de las actuaciones a realizar, se distinga con claridad la parte del presupuesto protegible que corresponda a las actuaciones reguladas en cada una de las mencionadas secciones, respectivamente.

A estos efectos, los gastos correspondientes a honorarios facultativos y los tributos a satisfacer por razón

de las actuaciones se prorratearán proporcionalmente al resto de los costes atribuibles a cada uno de los mencionados presupuestos parciales, dentro del presupuesto protegible total.

2. La financiación cualificada por el total importe del presupuesto protegible será la que corresponda a la actuación predominante según aparezca definida en el desglose presupuestario previsto en el párrafo primero del apartado anterior.

SECCIÓN 6.ª ADECUACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO

Artículo 50. *Subvenciones para la adecuación del equipamiento comunitario primario.*

1. A los efectos de este Real Decreto tendrá la consideración de actuación protegible la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado), que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal delimitada por la Administración autonómica, a la que dicho equipamiento preste servicio, estando dicha unidad vecinal incluida en un área de rehabilitación.
2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación del equipamiento comunitario primario podrán obtener de la Comunidad Autónoma una subvención por cuantía de hasta el 25 por 100 del coste total de la actuación, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

CAPÍTULO V

Financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo

Artículo 51. *Ámbito de las actuaciones protegibles.*

1. A los efectos de este Real Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial las siguientes:
 - a) Urbanización de suelo.
 - b) Adquisición onerosa de la titularidad de la propiedad o del derecho de superficie de terrenos para su inmediata urbanización.
 - c) Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos dependientes de cualquier Administración pública, siempre que cumplan los fines señalados en el artículo 280 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.
2. Las actuaciones protegibles en materia de suelo serán objeto de un seguimiento específico a determinar en los convenios que suscriban el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y el órgano competente de la Comunidad Autónoma para la realización de los objetivos en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

Artículo 52. *Condiciones de las actuaciones protegibles.*

En las actuaciones protegibles reguladas en el artículo anterior, la protección podrá extenderse a una superficie edificable superior a la destinada a viviendas de protección oficial, con los límites siguientes, según los usos:

a) Superficie adicional edificable destinada a la promoción de viviendas que vayan a ser vendidas a precio tasado, según establece el capítulo III de este Real Decreto: la equivalente a un 43 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial.

b) Superficie adicional edificable destinada a otros usos, incluidos cualesquiera de carácter residencial: un 47 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial, limitándose el alcance de la subsidiación en la forma establecida en el artículo 56.3 de este Real Decreto.

En ningún caso, el uso a que pudiera destinarse la superficie adicional a que este párrafo b) se refiere podrá incrementar la superficie total de suelo sobre la que se haya obtenido protección, según lo previsto en este artículo.

Artículo 53. *Requisitos para la financiación cualificada.*

1. En los supuestos de adquisición de suelo, el promotor de la actuación protegible deberá acreditar, previamente al otorgamiento de las ayudas financieras reguladas en este Real Decreto, la concesión del derecho de superficie, o la opción de compra de los terrenos o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

En caso de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. Será igualmente necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

En todos los casos, para percibir las subvenciones a que se refiere este capítulo deberá acreditarse la titularidad del derecho que corresponda.

2. Cuando se trate de urbanización de suelo, deberá entonces el promotor acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, o concierto adecuado para efectuar la urbanización, formalizado con quien tenga la titularidad del suelo.

3. El promotor de las actuaciones protegibles que adquiera la propiedad de los terrenos, o el propietario de éstos en el supuesto de que la urbanización se vaya a efectuar por terceros promotores de esa actuación protegible, deberán, según los casos, suscribir además los siguientes compromisos:

a) En los supuestos a) y b) del artículo 51, iniciar la construcción de las viviendas, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 70 por 100 de la superficie residencial destinada a viviendas protegidas y a las de precio tasado, en los plazos siguientes:

En caso de urbanización de suelo, tres años.

En caso de adquisición de suelo para su inmediata urbanización, cuatro años.

Los plazos se contarán a partir de la conformidad del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente a la concesión del préstamo o de la subvención, en el supuesto regulado en el artículo 56.2, sin perjuicio de que, si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusiera, dichos plazos hubieran de ser acortados.

La iniciación de las viviendas protegidas y de las de precio tasado a que se destine el 30 por 100 restante de la superficie edificable a que se refiere el primer párrafo de este párrafo a), deberá tener lugar, en todo caso, en un plazo no superior en dos años a los correspondientes a los diversos tipos de actuación.

La terminación de las viviendas deberá tener lugar, en todos los casos, a los dos años de su iniciación, como máximo.

b) Otorgar los derechos de tanteo y retracto, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre las viviendas de protección oficial y las de precio tasado que construya en dicho suelo, en favor de la Comunidad Autónoma o del ente público a quien aquélla ceda dichos derechos, o pactar con el promotor de las viviendas su concesión, en la forma que al efecto se determina en el artículo siguiente.

En la adquisición de suelo por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán formalizar los referidos compromisos a partir del momento en que el promotor adquiera la titularidad de los terrenos expropiados.

4. No se admitirán solicitudes de financiación cualificada para las actuaciones en materia de suelo reguladas en este Real Decreto, con posterioridad a la solicitud de calificación provisional correspondiente a las viviendas de protección oficial a edificar en dicho suelo.

Artículo 54. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. El titular del suelo deberá pactar con el promotor de las viviendas de protección oficial y libres a precio tasado, los derechos de tanteo y retracto sobre aquéllas, a favor de la Comunidad Autónoma o ente público a quien la misma ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto, en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior al precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma.

Artículo 55. *Características de los préstamos cualificados.*

1. Los promotores de actuaciones protegibles en materia de suelo podrán solicitar de las Entidades de crédito, públicas y privadas, que hayan suscrito convenio

con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, préstamos cualificados con las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicado por el 15 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de régimen general, que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación.

En todo caso, la cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total de la actuación.

La citada memoria justificará la viabilidad técnica y urbanística de la actuación, indicará los costes de las adquisiciones de suelo y de su urbanización, la programación temporal pormenorizada de la adquisición, urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas de protección oficial y demás usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será, como máximo, de tres años, no podrá superar los seis años, en las actuaciones a) y b) del artículo 51, ni doce en el supuesto c) del citado artículo.

El préstamo hipotecario quedará vencido anticipadamente si, antes de concluir estos plazos, el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en el préstamo y en la subsidiación.

Asimismo quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente del préstamo para la actuación de suelo fuera a financiar asimismo la construcción de las viviendas de protección oficial, la escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional para viviendas de protección oficial, podrán adaptarse las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas de protección oficial en la modalidad que corresponda, de modo que la cuantía global resultante no exceda de la establecida para dicho tipo de vivienda.

c) Los préstamos tendrán las garantías que la entidad de crédito prestamista considere necesarias.

d) El tipo de interés será el fijado por acuerdo del Consejo de Ministros previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, específicamente para los citados convenios que suscriba el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente con Entidades de crédito públicas y privadas.

e) Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por el prestatario y libradas por la Entidad financiera en función del desarrollo de la inversión.

f) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderas a la entidad de crédito serán constantes.

2. Para solicitar el préstamo se acreditará documentalmente a la entidad financiera que la Comunidad Autónoma, al amparo de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, ha declarado que las actuaciones que se trata de financiar con dicho préstamo son protegibles y están acogidas al presente Real Decreto.

Artículo 56. *Subsidios y subvenciones.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados, de forma que el tipo subsidiado aplicable sea 6 puntos inferior al tipo de interés contratado, establecido de conformidad con el párrafo d) del artículo anterior. Dicho tipo subsidiado no podrá ser inferior al 4 por 100 anual.

2. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subvencionará al promotor por cuantía del 15 por 100 del coste previsto de las actuaciones, a que se refiere el artículo 55.1.a), cuando dicho promotor no las financie con préstamo cualificado y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma, y dadas las disponibilidades presupuestarias, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicha subvención se fraccionará en función del desarrollo de la inversión.

3. La subsidiación de la parte de préstamo correspondiente a actuaciones sobre la superficie adicional edificable a que se refiere el artículo 52.b) se interrumpirá en el momento en que se inicie la construcción de las edificaciones cuyo destino sea diferente al de viviendas de protección oficial y locales de negocio situados en el mismo edificio de éstas, al de viviendas a precio tasado, o a equipamientos y dotaciones exigidos por prescripciones urbanísticas.

Artículo 57. *Efectos por incumplimiento.*

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refieren los artículos 52 y 53, salvo causa justificada, determinará la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente en concepto de subsidios o de subvenciones incrementadas en los intereses legales desde su pago.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción establecidos en el artículo 53.3.a).

CAPÍTULO VI

Relaciones interadministrativas y con entidades de crédito

Artículo 58. *Recursos financieros.*

1. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, fijará las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

Volumen de recursos estatales que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales y vinculadas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda, financiadas durante el período 1996-1999, sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal.

Volumen máximo de recursos a convenir por el Estado con Entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos cualificados para dichas actuaciones protegibles.

2. El Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, dentro de los límites de los recursos

estatales establecidos de conformidad con el apartado anterior, y considerando tanto indicadores objetivos como las solicitudes de las Comunidades Autónomas, podrá fijar la distribución de ambos tipos de recursos entre:

- a) Las diferentes modalidades de actuaciones protegibles.
- b) Los diferentes programas anuales de actuación.
- c) Las diferentes Comunidades Autónomas.

Dicha distribución podrá ser modificada, de conformidad con los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas, a la vista de la evolución del subsector vivienda y de los factores económicos y financieros que le afectan.

Artículo 59. *Convenios con Entidades de crédito.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a través de la Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de todos los tipos de actuaciones protegibles, según la distribución territorial de las mismas fijada por el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y a efectos de subsidiar la totalidad o parte de aquéllas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.

2. La selección de las entidades de crédito que deban suscribir dichos convenios se efectuará de acuerdo con procedimientos que, respetando los objetivos territoriales y modalidades de actuación, garanticen la mayor concurrencia de ofertas entre las entidades de crédito y, por consiguiente, favorezcan la reducción de los tipos de interés de los préstamos cualificados objeto de ayuda.

Se tendrá, asimismo, en cuenta el grado de colaboración de las Entidades con los anteriores planes y programas de viviendas.

3. Podrán quedar excluidas del proceso de selección aquellas entidades que hubieran incumplido obligaciones derivadas de anteriores convenios con la citada Dirección General.

A efectos de modificación de las cuantías convenidas como de cara a la suscripción de nuevos convenios, se tomará en consideración, además de lo establecido en el apartado 2 de este artículo, el grado de cumplimiento por parte de las entidades de los compromisos y obligaciones de todo tipo que figuran en sus convenios con la citada Dirección General, incluso las de tipo formal, en especial la comunicación de la concesión y de la formalización de los préstamos, debidamente identificados, así como la remisión en tiempo y forma de las liquidaciones de los pagos en concepto de subsidios de préstamos.

Artículo 60. *Convenios con Comunidades Autónomas.*

1. La distribución territorial de actuaciones protegibles a que se refiere el apartado 2 del artículo 58, se efectuará mediante la firma, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán, al menos, los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales en número de actuaciones protegibles a financiar durante el período 1996-1999, con el máximo desglose posible en cuanto a la ubicación de las viviendas y de las actuaciones en materia de suelo,

así como respecto a los destinatarios según niveles de ingresos ponderados.

b) Compromisos presupuestarios a asumir por parte de cada Administración.

c) Compromisos de aportación de suelo a precio reducido por parte de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales incluidas en los programas de actuación de dichas Comunidades.

d) Compromisos en materia de gestión, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución, especialmente en cuanto al desarrollo normativo que fuere necesario, órganos o empresas públicas responsables, estadísticas y datos de que deben disponer ambas Administraciones, y composición y funcionamiento de las comisiones multilateral y bilaterales de seguimiento que puedan establecerse en los convenios.

e) Determinación de áreas territoriales prioritarias, detallando las actuaciones a desarrollar y su calendario de ejecución, incluyendo, en su caso, las que correspondan en materia de transportes, comunicaciones y otras infraestructuras que incidan sobre la configuración racional de las ciudades.

f) Mecanismos que garanticen la efectiva utilización de los recursos asignados, entre Comunidades Autónomas o por tipos de actuaciones.

2. Con independencia del contenido de los convenios a los que se refiere el apartado anterior, corresponde a las Comunidades Autónomas tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, en el ejercicio de las competencias que tienen atribuida en materia de vivienda.

Artículo 61. *Comisión Estatal de Seguimiento.*

Sin perjuicio de las comisiones bilaterales de seguimiento a que se refiere el artículo anterior, se crea la Comisión Estatal de Seguimiento de las actuaciones en vivienda y suelo para el período 1996-1999, cuya composición y funciones serán las mismas que las de la correspondiente Comisión del Plan de Vivienda 1992-1995.

Disposición adicional primera. *Determinación anual de módulos.*

1. Anualmente, el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, por Orden y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará los módulos aplicables y su ponderación.

2. A los efectos del presente Real Decreto, se establecen cuatro áreas geográficas homogéneas, a las que serán de aplicación los módulos a que se refiere el apartado anterior.

Dichas áreas geográficas son las siguientes:

Áreas	Población de derecho de los municipios incluidos
1. ^a	Más de 1.000.000 de habitantes.
2. ^a	Entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes.
3. ^a	Entre 100.001 y 500.000 habitantes.
4. ^a	Hasta 100.000 habitantes.

3. Las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en la materia y en función del nivel y evolución de los factores que intervienen en el precio de la vivienda, podrán modificar la inserción en las distintas áreas geográficas de aquellos municipios cuyas características así lo aconsejen:

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta, en todo caso, los siguientes factores: coste de la mano de obra y de los materiales y precio del suelo edificable dentro de los límites de repercusión de dicho precio en el de las viviendas de protección oficial establecidos por la legislación estatal o, en su caso, de la Comunidad Autónoma. Asimismo, podrán ser considerados otros factores, tales como localización en un área de influencia de una gran población, la insularidad y el encarecimiento de los suministros de materiales por las especiales dificultades de acceso.

Disposición adicional segunda. Coeficientes ponderadores.

1. Los coeficientes ponderadores N, A y V, a que se refiere el artículo 10, aplicables a la determinación de los ingresos ponderados, serán los siguientes:

Coeficiente ponderador N:

Tamaño de la familia número de miembros	Coeficiente de ponderación
Familias de dos miembros	0,95
Familias de tres miembros	0,90
Familias de cuatro miembros	0,85
Familias de cinco miembros	0,81
Familias de seis miembros	0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de la ponderación se reducirá en 0,02.

Coeficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95

Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

Coeficiente ponderador V: Su valor oscilará entre 0,90 y 1,20, a juicio de la Comunidad Autónoma.

2. Los coeficientes ponderadores N y A correspondientes a una persona que no esté integrada en una unidad familiar tendrán un valor igual a la unidad, sin perjuicio de que por su edad o minusvalía pueda serle aplicable lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 10.

Disposición adicional tercera. Modificación de condiciones.

Por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, y de Economía y Hacienda, podrán modificarse los tipos subsidiados, los precios máximos establecidos para los diferentes tipos de actuaciones protegibles y las áreas geográficas homogéneas a que se refiere el presente Real Decreto.

Disposición adicional cuarta. Modificación de parámetros referenciales.

El Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar el

resto de parámetros numéricos referenciales establecidos en el presente Real Decreto, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

Disposición adicional quinta. Exigencia de Certificación Energética.

En cumplimiento de la Directiva del Consejo 93/76/CEE, relativa a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono mediante la mejora de la eficacia energética (SAVE), se desarrollará la exigencia de la Certificación Energética de los Edificios mediante Orden ministerial conjunta de los Ministerios de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y de Industria y Energía. Esta Certificación Energética, cuando tras la publicación de dicha Orden sea exigible, se incluirá como condición para acceder a la financiación cualificada, con las calificaciones provisional y definitiva de las viviendas de protección oficial e informará en un nivel mínimo, exigible en todo caso, del cumplimiento de las medidas técnico-energéticas especificadas en la normativa vigente y en niveles superiores, que permitirán incrementar el precio de venta de estas viviendas, cuando incluyan mejoras según consideraciones de eficiencia energética tendentes a la satisfacción de los objetivos de la citada Directiva Europea.

Disposición adicional sexta. Habilitación a SEPES.

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) queda facultada para ampliar el ejercicio de sus actividades específicas, con especial atención a los fines del presente Real Decreto, mediante la ejecución de los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios.

b) La adquisición por cualquier título de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegibles en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

Disposición adicional séptima. Abono de la subvención personal y especial.

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas, la subvención personal y especial por un importe coincidente con el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas, o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, el tipo impositivo del Impuesto General Indirecto Canario.

Disposición adicional octava. Referencia competencial.

Todas las referencias de este Real Decreto a las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda corresponderán al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente por lo que respecta a las viviendas ubicadas en Ceuta y Melilla, en tanto no sea efectiva la transferencia de las correspondientes competencias a favor de dichas ciudades autónomas.

Disposición adicional novena. *Concesión de subvenciones.*

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación, incluyendo aquellas oficinas que se dediquen a información y apoyo a la gestión de otras actuaciones protegibles.

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, oídas las Comunidades Autónomas, y en el ámbito de los convenios que sean suscritos con ellas, fijará las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

Disposición adicional décima. *Determinación del precio máximo de venta.*

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, se determinará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 21, respectivamente, de este Real Decreto.

Dicho precio permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese período podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción que se revise el módulo ponderado vigente aplicable desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, se determinará en función de lo dispuesto al respecto por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

Disposición transitoria primera. *Actuaciones calificadas provisionalmente.*

Las actuaciones calificadas provisionalmente, o visadas, en caso de adquisición a precio tasado de otras viviendas, hasta el 16 de octubre de 1995, o hasta el 31 de dicho mes, en caso de las Comunidades Autónomas de Baleares, Cantabria y Madrid, que no hayan obtenido préstamo cualificado durante 1995 al amparo de los convenios de financiación suscritos por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente con Entidades de crédito para dicho año, quedarán acogidas al sistema de financiación cualificada establecida para el Plan de Vivienda 1992-1995, siempre que obtengan préstamo cualificado durante 1996, y la comunicación de la concesión sea recibida en el citado Ministerio hasta el 31 de diciembre de dicho año.

Disposición transitoria segunda. *Referencia normativa.*

Las actuaciones a que se refiere la disposición transitoria primera que no hubieran obtenido préstamo en el plazo indicado, así como aquellas actuaciones protegibles calificadas provisionalmente o visadas con posterioridad al 16 de octubre de 1995, o después del 31 de dicho mes, en caso de las Comunidades Autónomas de Baleares, Cantabria y Madrid, podrán acogerse a la normativa del presente Real Decreto, siempre que sus características se adecúen a las establecidas en el mismo.

Disposición transitoria tercera. *Remisión normativa.*

Las subvenciones a la vivienda y los subsidios actualizados de préstamos en actuaciones de suelo que se reconozcan a actuaciones protegibles acogidas al Plan 1992-1995, según lo dispuesto en la disposición transitoria primera, se regirán asimismo por dicha normativa.

Disposición transitoria cuarta. *Ayudas económicas directas.*

1. No podrán concederse préstamos cualificados al amparo del presente Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 1999.

2. Las ayudas económicas directas sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegibles reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado hasta el 31 de diciembre del año 1999, siempre que la comunicación de la concesión sea recibida en el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente hasta dicha fecha.

3. No obstante lo indicado en el apartado anterior, podrán reconocerse ayudas económicas directas a los adquirentes o adjudicatarios de viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del presente Real Decreto, a las que se hubieran concedido préstamos cualificados con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, si las han solicitado hasta el 31 de diciembre del año 2003.

En el caso de las viviendas de protección oficial y a precio tasado, promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegible al amparo de la normativa vigente para el período 1996-1999, deberán incluirse, necesariamente, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegibles, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación provisional en caso de viviendas de protección oficial.

Las cuantías y condiciones de los préstamos cualificados correspondientes a estas viviendas, se atenderán a lo que establezca la normativa vigente en el momento de su concesión, mientras que las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por el presente Real Decreto.

Sólo podrá reconocerse el derecho a ayudas económicas estatales directas a promotores, adquirentes y adjudicatarios de las viviendas a que se refiere esta disposición transitoria, hasta el 31 de diciembre del año 2009.

Disposición transitoria quinta. *Concesión de préstamos directos.*

Todos los préstamos directos que se concedan entre el 1 de enero de 1996 y el 31 de diciembre de 1999, a adquirentes de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el presente Real Decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor de este Real Decreto quedarán derogados los Reales Decretos 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial; 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones pro-

tegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995, y 726/1993, de 14 de mayo; por el que se regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y se modifica determinados artículos del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias y de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo; así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición final primera. *Suscripción de convenios con las Comunidades Autónomas.*

Se autoriza al Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente a suscribir con las Comunidades Autónomas los convenios a que se refiere este Real Decreto.

Disposición final segunda. *Facultades de desarrollo y ejecución.*

Se faculta a los Ministros de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de Economía y Hacienda y de Justicia e Interior, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor y efectos.*

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien sus efectos se aplicarán desde el 1 de enero de 1996.

Dado en Madrid a 28 de diciembre de 1995.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas,
Transportes y Medio Ambiente
JOSE BORRELL FONTELLES

27971 *ORDEN de 26 de diciembre de 1995 por la que se prorroga durante 1996 la aplicación de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes de 26 de abril de 1993, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas al sector del transporte público por carretera.*

La Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes de 26 de abril de 1993, aprobó las bases reguladoras de la concesión de ayudas al sector del transporte público por carretera, en ejecución del programa de medidas informado favorablemente por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos en su reunión de 30 de julio de 1992, y previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 93.3 del Tratado constitutivo de la Comunidad Económico Europea. La aplicación de las citadas ayudas estaba prevista durante el período 1992-1995, con un montante total de 11.238.000.000 de pesetas.

En la práctica, y dada la fecha de publicación de la citada Orden, no fue posible iniciar el otorgamiento de las correspondientes subvenciones hasta el segundo semestre de 1993, lo cual ha motivado que hasta la fecha no hayan podido cumplirse la totalidad de los objetivos perseguidos y que quede un remanente en las dotaciones presupuestarias globales previstas para la aplicación del referido programa de medidas para el sector del transporte público de mercancías por carretera.

En su virtud, previo informe del Consejo Nacional de Transportes Terrestres y del Comité Nacional del Transporte por Carretera, dispongo:

Artículo único.

1. Se prorroga durante 1996 la aplicación de la Orden de 26 de abril de 1993, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas al sector del transporte público por carretera.

2. Los plazos de presentación de solicitudes a que se refieren los números 1 y 2 del artículo 9.º de la Orden que se prorroga estarán comprendidos, respectivamente, entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 1996, y el 1 de enero y el 15 de febrero de 1996.

3. El otorgamiento efectivo de las ayudas quedará condicionado, en todo caso, al informe favorable de la Comisión Europea en relación con la referida prórroga.

Madrid, 26 de diciembre de 1995.

BORRELL FONTELLES

Ilmos. Sres. Secretario general para los Servicios de Transportes y Director general del Transporte Terrestre.

27972 *ORDEN de 28 de diciembre de 1995 por la que se modifica el tipo de interés por mora y se reemplazan los anexos 1 y 2 del Decreto 1675/1972, de 26 de junio, relativo a las tarifas por ayudas a la navegación aérea (Eurocontrol).*

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo multilateral relativo a las tarifas por ayudas a la navegación aérea, hecho en Bruselas el 12 de febrero de 1981, que ha sido ratificado por España mediante Instrumento de 14 de abril de 1987, en particular con lo establecido en los párrafos 1.a) y 2.e) del artículo 3 y en el párrafo 1.a) del artículo 6 de dicho Acuerdo, y en ejecución de las Decisiones números 31 y 32 adoptadas por la Comisión Ampliada de Eurocontrol el 11 de diciembre de 1995, es preciso modificar el interés por mora en el pago de las tarifas de Eurocontrol y los anexos 1 y 2 del Decreto 1675/1972, de 26 de junio, por el que se aprueban las tarifas a aplicar por el uso de la Red de Ayudas a la Navegación Aérea.

En su virtud, dispongo:

Artículo 1.

Los anexos 1 y 2 del Decreto 1675/1972, de 26 de junio, por el que se aprueban las tarifas a aplicar por el uso de la Red de Ayudas a la Navegación Aérea (Eurocontrol), se sustituyen por los que se contienen en esta Orden.

Artículo 2.

El tipo de interés por mora en el pago de las tarifas por ayudas a la navegación aérea (Eurocontrol) se establece en el 8,69 por 100 anual.

Artículo 12.

1. El Estado de Sentencia mantendrá jurisdicción exclusiva respecto de todo procedimiento, cualquiera que sea su índole, que tenga por objeto revisar la sentencia dictada.

2. El Estado de Ejecución deberá poner fin a la ejecución de la condena en cuanto le haya informado el Estado de Sentencia de cualquier resolución o medida que prive de carácter ejecutorio a la pena o medida de seguridad.

Artículo 13.

1. Un condenado entregado para el cumplimiento de una pena o medida de seguridad conforme el presente Tratado no podrá ser detenido, procesado, ni sentenciado en el Estado de Ejecución por los mismos hechos delictivos por los cuales fue sentenciado.

2. Para que el Condenado pueda ser juzgado, condenado o sometido a cualquier restricción de su libertad personal por hechos anteriores y distintos a los que hubieren motivado su traslado, se procederá en los términos previstos en el Tratado de Extradición que se encuentra vigente desde 1885.

Artículo 14.

1. La entrega del Condenado por las autoridades del Estado de Sentencia a las del Estado de Ejecución se efectuará en el lugar y fecha en que convengan las Partes.

2. El Estado de Ejecución se hará cargo de los gastos de traslado desde el momento en que el Condenado quede bajo su custodia.

Artículo 15.

El Estado de Ejecución informará al Estado de Sentencia:

- a) Cuando fuere cumplida la sentencia;
- b) En caso de evasión del Condenado, y
- c) De todo aquello que, en relación con este Tratado, le solicite el Estado de Sentencia.

Artículo 16.

El Condenado bajo el régimen de condena condicional o de libertad condicional podrá cumplir dicha condena, bajo la vigilancia de las autoridades del Estado de Ejecución.

El Estado de Ejecución adoptará las medidas de vigilancia solicitadas, mantendrá informado al Estado de Sentencia sobre la forma en que se llevan a cabo, y le comunicará de inmediato el incumplimiento por parte del Condenado de las obligaciones que éste haya asumido.

Artículo 17.

El presente Tratado estará sujeto a ratificación y entrará en vigor el último día del mes siguiente al del intercambio de los Instrumentos de Ratificación.

El presente Tratado tendrá una duración indefinida. Cualquiera de las Partes podrá denunciarlo mediante un aviso escrito por vía diplomática. La denuncia será efectiva a partir del último día del siguiente sexto mes de haberse efectuado dicha notificación.

En fe de lo cual los Representantes Plenipotenciarios de ambos Gobiernos suscriben el presente Tratado Ad-Referendum. Hecho en la ciudad de San Salvador,

República de El Salvador, a los catorce días del mes de febrero de mil novecientos noventa y cinco, en dos ejemplares en lengua española, siendo los dos textos igualmente auténticos.

Por el Reino de España «a.r.».

JAVIER SOLANA MADARIAGA,

Ministro de Asuntos Exteriores

Por la República de El Salvador,

ÓSCAR ALFREDO SANTAMARÍA,

Ministro de Relaciones Exteriores

El presente Tratado entrará en vigor el 30 de junio de 1996, último día del mes siguiente al del intercambio de los Instrumentos de Ratificación, según se establece en su artículo 17.

Lo que se hace público para conocimiento general. Madrid, 29 de mayo de 1996.—El Secretario general técnico del Ministerio de Asuntos Exteriores, Antonio Bellver Manrique.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

13005 REAL DECRETO 1377/1996, de 7 de junio, de medidas económicas de liberalización.

En el ámbito financiero, el presente Real Decreto introduce determinadas modificaciones, que afectan al Reglamento de las Instituciones de Inversión Colectiva.

También en materia de vivienda se modifican diversos aspectos de la normativa vigente. La amortización de los préstamos cualificados obtenidos por los diferentes tipos de prestatarios acogidos al Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, supone, pese a los ventajosos tipos de interés de convenio pactados con las entidades de crédito, y a la subvención que, en su caso, corresponda a aquéllos, notables esfuerzos económicos, tanto más duros de sobrellevar cuanto menor es el nivel de ingresos de los prestatarios.

De ahí, la conveniencia de reducir, en lo posible, dichos esfuerzos, aplicando las subvenciones que pudieran corresponder a dichos prestatarios a la reducción del capital pendiente del préstamo.

Por otra parte, el presente Real Decreto se dicta cuando ya están suscritos la práctica totalidad de los convenios con las Comunidades Autónomas. Dado que la revisión de dichos convenios puede llevarse a cabo anualmente, antes del 30 de noviembre, y previo acuerdo de las partes, procede que el Ministerio de Fomento plantee su revisión en el sentido indicado en el presente Real Decreto, especialmente por lo que se refiere a su artículo dos.

Asimismo, es conveniente que el Gobierno establezca un sistema que, respetando los objetivos territoriales, garantice una mayor competencia que favorezca la reducción de los tipos de interés de los préstamos. Estas medidas contribuyen, por otra parte, a la reducción del déficit presupuestario del Estado, objetivo, por otra parte, prioritario en el conjunto de la política económica en vigor.

Por último, a través del presente Real Decreto se pretende garantizar un desarrollo suficiente de la Red Nacional de Gasoductos y el correcto aprovechamiento de sus posibilidades con objeto de responder a las necesidades de diversificación de las fuentes de suministro e introducción del máximo grado de eficiencia y competencia en la gestión de las redes, principios ambos derivados de la política energética vigente. A tal fin, el

Gobierno ha considerado necesario introducir en la actual normativa gasista un sistema de acceso por terceros a las redes tutelado por la Administración y basado en la negociación por las partes implicadas de los términos de cada contrato.

En su virtud, a propuesta conjunta del Vicepresidente segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda y de los Ministros de Fomento y de Industria y Energía, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de junio de 1996,

DISPONGO:

CAPITULO I

Vivienda

Artículo 1. *Modificación del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.*

1. Se incluye un nuevo párrafo en el artículo tres, apartado 1.2.ª, b), con la siguiente redacción:

«Las subvenciones que satisfaga el Ministerio de Fomento a los beneficiarios de las actuaciones protegibles, al amparo del presente Real Decreto, se destinarán a rebajar, en su caso, la cuantía del préstamo cualificado subsidiado obtenido.

Reconocido el derecho a la subvención y satisfecha la misma, su importe será ingresado en la entidad de crédito que haya concedido al beneficiario el préstamo cualificado. La entidad destinará el importe de la subvención a rebajar el capital pendiente de amortizar de dicho préstamo.

En los supuestos en los que el beneficiario no haya obtenido préstamo hipotecario, salvo que ello sea preceptivo, según el presente Real Decreto, para poder disfrutar de una subvención, la misma podrá ser percibida directamente por el beneficiario.»

2. Se modifica el apartado uno, b), del artículo 60, que queda de la siguiente forma:

«b) Compromisos presupuestarios a asumir por parte de cada Administración, incluyendo, en el caso de las Comunidades Autónomas, el de destinar las subvenciones que las mismas concedan con cargo a sus recursos propios, a minorar el capital pendiente de amortizar de los préstamos cualificados subsidiarios obtenidos por los beneficiarios, cuando ese sea el caso.»

CAPITULO II

Distribución de carburantes

Artículo 2. *Acceso de terceros a la red de gasoductos y a la contratación de los servicios de regasificación.*

Los concesionarios de gasoductos de transportes en alta presión pertenecientes a la Red Nacional de Gasoductos y de aquellos que resultaran necesarios para el suministro a los sujetos a que se refiere el artículo 2, así como los concesionarios de plantas de regasificación susceptibles de abastecer la citada Red Nacional deberán permitir la utilización de los mismos y, en su caso, la contratación de los servicios de regasificación, por terceros no concesionarios que cumplan las condiciones del artículo siguiente, en los términos y condiciones establecidos en el presente Real Decreto.

El acceso de terceros a la red de gasoductos y a la contratación de los servicios de regasificación deberá realizarse en condiciones no discriminatorias, transparentes y objetivas, y podrá ser denegado cuando concurra alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 4.

Artículo 3. *Requisitos para acceder a las instalaciones.*

Podrán solicitar el acceso a la utilización de las instalaciones a que se refiere el artículo 1, cualquier concesionario de gasoductos de la Red Nacional o plantas de regasificación susceptibles de alimentar la citada Red Nacional y las empresas industriales que contraten para su propio consumo una reserva de capacidad no inferior a 1,2 millones Nm³/día. Se autoriza al Ministerio de Industria y Energía a modificar este límite en función del desarrollo progresivo del mercado del gas.

Artículo 4. *Contenido mínimo de los contratos.*

Quienes pretendan tener acceso a los gasoductos o a los servicios de regasificación deberán dirigirse a las empresas concesionarias a fin de suscribir el correspondiente contrato de transporte y reserva de capacidad o de prestación de servicios.

A estos efectos, las empresas concesionarias negociarán tales contratos que deberán remitir, una vez firmados, a la Dirección General de la Energía para que manifieste su conformidad o reparos a los mismos sobre la base de criterios de política energética, en relación con el correcto mantenimiento del servicio público, la garantía de un nivel adecuado de calidad y seguridad en el suministro, la diversificación de los abastecimientos, y los efectos sobre la competitividad industrial en condiciones de mercado libre.

Los contratos contendrán, entre otras, cláusulas que cubran los siguientes aspectos:

a) Obligaciones del usuario:

1.ª Pagar el precio al concesionario bajo compromiso de abonar el precio correspondiente a la capacidad reservada y, en su caso, no utilizada.

2.ª Efectuar reserva de capacidad, por un período no inferior a veinticuatro meses.

3.ª Otorgar garantías financieras suficientes.

b) Obligaciones del concesionario: realizar el transporte o en su caso la regasificación, salvo causa de fuerza mayor, en favor del usuario, de las cantidades contractualmente comprometidas, conforme a la reserva de capacidad contratada.

c) Condiciones relativas a la seguridad de suministro en situaciones de emergencia o problemas eventuales en los suministros programados.

d) Precios: los precios por utilización de los gasoductos y otros servicios que el usuario deberá pagar al concesionario se establecerán en el contrato sobre la base de los costes de oportunidad a largo plazo, incluyendo el beneficio empresarial que compense suficientemente del riesgo asumido y tendrán en cuenta también las referencias internacionales aplicables.

Por otra parte, para determinar el valor de la tarifa se considerarán también los siguientes elementos: punto de entrega, distancia, capacidad contratada, factor de carga, duración del contrato.

e) Causas de extinción:

1.ª Transcurso del plazo de duración del contrato.

2.ª Falta de pago de la tarifa de transporte.

3.^a Sistemática subutilización de la capacidad reservada.

Artículo 5. Limitación del acceso de terceros a las instalaciones.

Los concesionarios de la Red Nacional de Gasoductos podrán denegar el acceso de terceros en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Que exista imposibilidad técnica.
- b) Que el acceso de terceros pueda perjudicar la calidad o normal prestación del servicio público.
- c) Que no exista capacidad disponible durante el período contractual propuesto por el potencial usuario.
- d) Que, como consecuencia del acceso de terceros, se produzcan circunstancias tales que el concesionario se vea obligado a hacer frente a compromisos de abono de gas contratado y no retirado incorporados en sus contratos de aprovisionamiento.
- e) No estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de contratos anteriores con el concesionario.
- f) Que el solicitante del transporte o servicio esté domiciliado en un Estado no comunitario, que, conforme al principio de reciprocidad internacional, no permita el otorgamiento de derechos similares a los aquí contenidos.
- g) Que la utilización de las instalaciones se solicite por operadores, personas o entidades, públicas o privadas, que siendo titulares, directa o indirectamente, de instalaciones semejantes no permitan, por cualquier causa, el acceso a las mismas de terceros.

En cualquiera de los supuestos anteriores, el concesionario deberá comunicar su negativa a la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y Energía, exponiendo las razones de la misma, quien previa audiencia de las partes resolverá la procedencia o no del citado tránsito o servicio.

Artículo 6. Situaciones de emergencia.

En caso de emergencia, por crisis en el mercado de la energía, por motivos estratégicos de seguridad de suministro o dependencia exterior, o en otras situaciones similares en razón de motivos de orden, seguridad o salud públicos, el Ministerio de Industria y Energía podrá adoptar las medidas necesarias tendentes a la salvaguardia de los intereses nacionales y específicamente las concretas afecciones a los derechos de tránsito.

Disposición adicional primera. Convenios de vivienda con las Comunidades Autónomas.

El Ministerio de Fomento promoverá, antes del 30 de noviembre, la revisión de aquellos convenios con las Comunidades Autónomas ya suscritos a la entrada en vigor del presente Real Decreto, al objeto de que aquéllas se avengan a modificar el contenido de dichos convenios, y su normativa propia, en el sentido indicado.

Disposición adicional segunda. Competencia en la financiación de la política de vivienda.

El Gobierno establecerá un sistema que garantice mayor competencia entre las entidades de crédito en orden a la determinación del tipo de interés efectivo de los convenios a suscribir con las mismas, para la

financiación de las actuaciones en vivienda y suelo, acogidas al Real Decreto 2190/1995, y a la fijación de las cuantías objeto de dichos convenios.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Real Decreto.

Disposición final primera. Facultades de desarrollo.

Por los Ministros correspondientes se dictarán las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

Disposición final segunda. Modificaciones presupuestarias.

Por el Ministerio de Economía y Hacienda se realizarán las modificaciones presupuestarias pertinentes para la habilitación de los créditos necesarios para el cumplimiento de lo previsto en la presente disposición.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 7 de junio de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Vicepresidente Primero del Gobierno
y Ministro de la Presidencia,

FRANCISCO ÁLVAREZ-CASCOS FERNÁNDEZ

MINISTERIO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

13006 REAL DECRETO 1396/1996, de 7 de junio, por el que se modifica la estructura orgánica del Centro Superior de Información de la Defensa.

Por Real Decreto 1169/1995, de 7 de julio, se creó la Secretaría General del Centro Superior de Información de la Defensa como órgano de asistencia al Director en el ejercicio de sus funciones y de coordinación de los órganos del Centro.

La experiencia adquirida en el funcionamiento del Centro desde la creación de la Secretaría General y el objetivo de reducción del gasto público propuesto por el Gobierno mediante la racionalización de las estructuras orgánicas de la Administración, hacen aconsejable modificar el nivel orgánico de dicha Secretaría General.

En su virtud, a iniciativa del Ministro de Defensa, a propuesta del Ministro de Administraciones Públicas y

Benijófar.
Bigastro.
Callosa de Segura.
Catral.
Cox.
Daya Nueva.
Daya Vieja.
Dolores.

Pilar de la Horadada.
Rafal.
Redován.
Rojales.
San Fulgencio.
San Isidro.
San Miguel de Salinas.
Torrevieja.

MINISTERIO DE FOMENTO

1286 *REAL DECRETO 1/1997, de 10 de enero, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.*

El Real Decreto 1377/1996, de 7 de junio, de medidas económicas de liberalización, modificó varios aspectos de la normativa vigente en materia de vivienda.

Dicha norma estableció que las subvenciones otorgadas en ejecución de las medidas previstas en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, se habrían de aplicar a la reducción del capital pendiente de amortizar. Con esta medida se aseguraba el destino de las ayudas públicas previstas a favor de quienes mayores problemas experimentan al momento de acceder a una vivienda en propiedad.

Al propio tiempo, la nueva disposición intentaba minorar en lo posible los notables esfuerzos económicos derivados de la amortización de los préstamos cualificados obtenidos por dichos prestatarios.

No obstante, ocurre en ocasiones que la inexistencia o insuficiencia de ahorro previo por parte de los destinatarios de estas ayudas, implica un serio obstáculo para afrontar el abono de la aportación inicial necesaria o la entrega a cuenta del precio de la vivienda.

Asimismo, los promotores de viviendas de protección oficial en régimen especial, sobre todo de viviendas destinadas a alquiler, podrían verse afectados negativamente por la nueva regulación de las subvenciones, que constituye para dichos promotores una importante e inmediata fuente de financiación.

En consideración a las circunstancias expuestas, y oídas las Comunidades Autónomas y las principales organizaciones de promotores, el presente Real Decreto viene a admitir, con carácter general, la posibilidad de que los promotores o, en su caso, los vendedores, perciban las subvenciones correspondientes, si se hubieran descontado, en caso de venta, la cuantía de las mismas de la aportación inicial a realizar por los adquirentes o adjudicatarios.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de enero de 1997,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificaciones del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.*

Se modifican los siguientes artículos del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de

financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999:

1. El apartado 1.2.^a b) del artículo 3, queda redactado de la siguiente forma:

«b) Las subvenciones, personales u objetivas, satisfechas total o parcialmente por el Ministerio de Fomento y, en su caso, por las Comunidades Autónomas, en el ámbito de los convenios con aquél.

Las subvenciones que satisfaga el Ministerio de Fomento a los beneficiarios de las actuaciones protegibles, al amparo de este Real Decreto, se destinarán, a excepción de las subvenciones concedidas a promotores de viviendas para alquiler, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 15.a), 20.2.b) y 26.2, a rebajar, en su caso, la cuantía del préstamo cualificado subsidiado obtenido.

Reconocido el derecho a la subvención y satisfecha la misma, su importe será ingresado en la entidad de crédito que haya concedido al beneficiario el préstamo cualificado. La entidad destinará el importe de la subvención a rebajar el capital pendiente de amortizar de dicho préstamo.

En los supuestos en los que el beneficiario no haya obtenido préstamo hipotecario, salvo que ello sea preceptivo según este Real Decreto, para poder disfrutar de una subvención, la misma podrá ser percibida directamente por el beneficiario.»

2. El artículo 15 queda redactado de la forma siguiente:

«El Ministerio de Fomento subvencionará con cargo a sus presupuestos:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso de la vivienda en propiedad, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

El 5 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o adjudicación, o del valor de la edificación sumado al del suelo que constará en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso del promotor para uso propio.

El abono de la subvención se practicará cuando se trate de promotor individual para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva, y en los restantes casos cuando el adquirente inicie la amortización de préstamo.

La cuantía de la subvención a los adquirentes y adjudicatarios socios de cooperativas podrá ser satisfecha al promotor de la vivienda, si se hubiera descontado de la aportación inicial a realizar por aquéllos y reflejado en el contrato de compraventa o adjudicación, visado por la Comunidad Autónoma o, en su caso, en la escritura correspondiente.

Si en el momento de la solicitud de la subvención el solicitante acreditara haber constituido a lo largo, al menos, de dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad concedente de préstamos cualificados por una cuantía mínima del 10 por 100 de dicho precio o del valor de la edificación más el del suelo, además de la citada subvención del 5 por 100, el Ministerio de Fomento satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados por el mismo durante el primer año de su período de amortización, siendo de aplicación, en años

sucesivos, las condiciones de subsidiación que correspondan.

b) A promotores de viviendas para alquiler:

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Fomento subvencionará al promotor en la cuantía del 10 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 15 por 100.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función al número de viviendas efectivamente arrendadas.»

3. El apartado 2 del artículo 20 queda redactado de la siguiente forma:

«2. Por lo que se refiere a la percepción de las subvenciones establecidas en el apartado anterior de este artículo:

a) El promotor de viviendas para alquiler podrá percibir anticipadamente, con carácter excepcional y a propuesta de la Comunidad Autónoma, las subvenciones, previa certificación de la iniciación de las obras.

Las cantidades abonadas deberán ser garantizadas mediante aval u otros mecanismos de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico, que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

b) La cuantía de la subvención a los adquirentes y adjudicatarios socios de cooperativas podrá ser satisfecha al promotor de la vivienda, si se hubiera descontado de la aportación inicial a realizar por aquéllos y reflejado en el contrato de compraventa o adjudicación, visado por la Comunidad Autónoma o, en su caso, en la escritura correspondiente.

Esta subvención podrá, asimismo, percibirse anticipadamente con las condiciones y requisitos establecidos en el párrafo a).»

4. El artículo 26 queda redactado de la forma siguiente:

«1. Las subvenciones aplicables a este tipo de actuaciones tendrán la cuantía y condiciones establecidas en el artículo 15.a) para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Las subvenciones al adquirente podrán ser abonadas al vendedor en los términos previstos en el artículo 15.a).»

5. El apartado 1.b) del artículo 60 queda redactado de la siguiente forma:

«b) Compromisos presupuestarios a asumir por parte de cada Administración incluyendo, en el caso de las Comunidades Autónomas cuya propia normativa no disponga otra cosa, el de destinar las subvenciones que las mismas concedan con cargo a sus recursos propios a las mismas finalidades establecidas en este Real Decreto en orden a las subvenciones estatales.»

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», pero se aplicará únicamente a las solicitudes de subvención presentadas a partir de la revisión de los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas, para adaptar su contenido a las medidas establecidas en el mismo, y de la promulgación, en su caso, de la correspondiente normativa autonómica.

Dado en Madrid a 10 de enero de 1997.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
RAFAEL ARIAS-SALGADO MONTALVO

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

1287 *ORDEN de 9 de enero de 1997 sobre gestión y funcionamiento del Registro de Prestaciones Sociales Públicas.*

En desarrollo del artículo 30 de la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, el Real Decreto 397/1996, de 1 de marzo, reguló el Registro de Prestaciones Sociales Públicas, cuya gestión y funcionamiento están encomendados al Instituto Nacional de la Seguridad Social, de acuerdo con las prescripciones contenidas en dicha Ley. La disposición final primera del citado Real Decreto faculta al Ministro de Trabajo y Seguridad Social para dictar las normas necesarias para la aplicación y desarrollo de lo en él dispuesto.

Resulta necesario, por tanto, establecer las previsiones adecuadas que permitan desarrollar la gestión y funcionamiento de este instrumento básico en la gestión pública de la protección social, determinando las Unidades administrativas que asumen la responsabilidad de su aplicación directa, así como los procedimientos para el suministro de los datos de identificación y la cesión de éstos entre Administraciones Públicas, organismos, entidades y empresas obligadas. Es necesario, también, en beneficio de los perceptores de las prestaciones sociales públicas, establecer las debidas garantías para la integridad y confidencialidad de los datos contenidos en el Registro, así como para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación y cancelación con respecto, en todo caso, de los principios establecidos en la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal.

Por todo ello, previo informe de la Agencia de Protección de Datos, y en uso de las facultades atribuidas por la disposición final primera del Real Decreto 397/1996, de 1 de marzo, dispongo:

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

15134 *ORDEN de 15 de junio de 1998 por la que se crean las Oficinas Españolas de Turismo en Moscú y en Singapur.*

Las Oficinas Españolas de Turismo constituyen el principal instrumento de promoción turística de España en el exterior. Los cambios que se producen en los mercados turísticos aconsejan una revisión periódica de la rentabilidad de las mismas, la redistribución de los recursos existentes y la creación de nuevas oficinas, con la finalidad de que la función promocional que les corresponde se desarrolle con la mayor eficacia posible en los países donde ya existen o puedan atender las posibilidades de desarrollo de un creciente mercado turístico para España en aquellos en los que todavía no existe una Oficina Española de Turismo.

Los cambios políticos, económicos y sociales producidos en la antigua Unión Soviética en esta última década han generado una importante demanda por parte de viajeros con alto poder adquisitivo que buscan en la Europa Mediterránea su clima y su cultura. La rapidez de este proceso nos obliga a tomar posiciones frente a los países competidores del Mediterráneo.

Por otra parte, las regiones del Sudeste Asiático, han experimentado un profundo cambio y tiene un creciente protagonismo en la economía mundial. El cambio experimentado y las expectativas de futuro aconsejan atender a esos mercados desde Singapur, centro de comunicaciones de la zona.

La conveniencia de una Oficina de Turismo en Moscú y en Singapur está avalada, asimismo, por las medidas adoptadas por otros países, por los principales operadores y compañías aéreas, así como por empresas españolas. La apertura de sedes operacionales para la captación de estos nuevos mercados turísticos aconsejan la existencia de sedes propias desde las que actuar para la captación de cuotas de mercado hacia España, así como para la implantación de empresas turísticas españolas en esos mercados.

En razón a las circunstancias expuestas, de conformidad con lo previsto en el artículo 36.6 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado; el Consejo de Ministros, en su reunión del día 14 de mayo de 1998, acordó autorizar la creación de una Oficina Española de Turismo en Moscú y otra en Singapur.

En su virtud, por autorización expresa del Consejo de Ministros, previo informe favorable del Ministro de Asuntos Exteriores y previa aprobación del Ministro para las Administraciones Públicas, dispongo:

Primero.—1. Se crean las Oficinas Españolas de Turismo en Moscú y en Singapur dependientes a efectos de coordinación del Jefe de la misión Diplomática permanente.

2. Los gastos que originen la apertura e instalación de las mismas se cubrirán con cargo a los créditos existentes para el resto de las Oficinas Españolas de Turismo en el extranjero.

3. Las Oficinas cuya creación se autoriza deberán dotarse mediante la minoración de puestos de trabajo en la estructura del Ministerio de Economía y Hacienda.

Segundo.—Se faculta al Secretario de Estado de Comercio, Turismo y de la Pequeña y Mediana Empresa para establecer las normas complementarias que se pre-

cisen para la aplicación y el desarrollo de lo que en esta Orden se establece y determinar la fecha en que debe procederse a la apertura de las Oficinas que se crean.

Tercero.—De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 30/1984, de 2 de agosto, la denominación y características de los puestos de trabajo de las Oficinas Españolas de Turismo en Moscú y en Singapur serán los que resulten de las correspondientes relaciones de puestos de trabajo.

Cuarto.—La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 15 de junio de 1998.

DE RATO Y FIGAREDO

Excmo. Sr. Secretario de Estado de Comercio, Turismo y de la Pequeña y Mediana Empresa.

15135 *CORRECCIÓN de errores de la Orden de 4 de junio de 1998 por la que se regulan determinados aspectos de la gestión recaudatoria de las tasas que constituyen derechos de la Hacienda Pública.*

Advertidos errores en la Orden de 4 de junio de 1998 por la que se regulan determinados aspectos de la gestión recaudatoria de las tasas que constituyen derechos de la Hacienda Pública, insertada en el «Boletín Oficial del Estado» número 134, de 5 de junio de 1998, a continuación se transcribe la oportuna rectificación:

En la página 18599, columna de la derecha, último párrafo del apartado 4 «Documento de ingreso», donde dice: «... las tasas que se recaudasen...», debe decir: «... las tasas que se recauden...».

En la página 18605, columna de la derecha, disposición derogatoria única, donde dice: «... los capítulos I, II, III, IV y VI», debe decir: «... los capítulos primero, II, III, IV y VI...».

En la misma página y en la misma columna, donde dice: «Disposición transitoria segunda», y donde dice: «Disposición transitoria tercera», debe decir: «Disposición final segunda» y «Disposición final tercera», respectivamente.

En las páginas 18610 y 18612, últimos párrafos de ambas, donde dice: «... el artículo 128 de la Ley General Tributaria...», debe decir: «... el artículo 127 de la Ley General Tributaria...».

MINISTERIO DE FOMENTO

15136 *REAL DECRETO 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.*

La acción estatal en materia de vivienda, a través de planes de carácter plurianual, tiene ya una larga tradición en España. Al Estado le corresponde en esta materia las competencias atribuidas por el artículo 149.1.13.^a de la Constitución, referidas a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica,

en tanto que la vivienda constituye un sector económico de gran importancia, y además de profunda trascendencia y repercusión social.

Tras un breve paréntesis de actuaciones de carácter meramente anual, a comienzos de la presente década se reinició la política de planes plurianuales de vivienda, que tuvo su concreción en el Plan desarrollado entre 1992 y 1995, prorrogado con algunas modificaciones para el período 1996 a 1999.

Sin embargo, el marco general de este último período se ha visto sometido en poco tiempo a profundas transformaciones.

Así, la evolución de la que ya había empezado a dar muestras el sector financiero crediticio desde los primeros años de la década, no ha hecho sino acelerarse continuamente hasta desembocar en una situación de amplia oferta, cuantitativa y por modalidades de préstamos hipotecarios, a unos tipos de interés históricamente desconocidos por su reducido nivel en comparación con épocas anteriores.

Simultáneamente, las circunstancias generales de la economía española han experimentado una notable mejoría.

Todos estos factores, que están íntimamente relacionados con la política económica general llevada a cabo en orden al cumplimiento por parte de España de los criterios de convergencia exigidos para el acceso a la Unión Económica y Monetaria europea, configuran un entorno económico-financiero tan profundamente modificado respecto al que podía ser previsible en la época de aprobación del vigente marco de medidas estatales de financiación cualificada a la vivienda protegible para el período 1996-1999, que el Gobierno considera absolutamente conveniente introducir, a su vez, las modificaciones pertinentes en dicho marco estatal de ayudas financieras a la vivienda.

El nuevo régimen aplicable al período 1998-2001 se propone en general las siguientes finalidades:

a) Mejorar la estructura del mercado de la vivienda, facilitando a las familias con ingresos medios y bajos el acceso a la primera vivienda en propiedad; aumentando la oferta de viviendas en alquiler; estimulando la actividad rehabilitadora del parque residencial existente; propiciando la generación de suelo urbanizado con repercusiones moderadas en el precio final de nuevas viviendas, a fin de anticipar y reforzar los efectos de la recientemente aprobada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

b) Contribuir a garantizar y mantener un nivel adecuado de actividad y empleo en el subsector vivienda.

Para la consecución de todas estas finalidades, el presente Real Decreto introduce importantes modificaciones en aspectos técnicos relativos a la financiación cualificada estatal hasta ahora vigente, entre las que cabe destacar: la fijación de un precio básico de referencia a nivel nacional, en torno al cual se establecen determinadas bandas de fluctuación limitando los precios máximos de venta, sustituyendo así el tradicional pero ya desfasado sistema de los módulos y su ponderación; la modificación del sistema de cómputo de los ingresos familiares de los destinatarios de ayudas estatales, buscando una mayor claridad para estos últimos; la mejora en el sistema de financiación específica del primer acceso a la propiedad de la vivienda, figura para la que, bajo determinadas circunstancias, se admite una ampliación de la superficie útil, en relación con la hoy establecida; la inclusión en el ámbito del Plan de viviendas protegidas así declaradas o calificadas, según la normativa específica de las Comunidades Autónomas, siempre que se atengan a ciertos requisitos, junto con las tradicionales viviendas de protección oficial; la intro-

ducción de un nuevo concepto y sistema de subsidiación de préstamos cualificados, adaptado a las transformaciones recientemente experimentadas por el mercado de oferta de préstamos hipotecarios; la atribución de ayudas estatales a grupos específicos de población, tales como familias numerosas o en las que alguno de sus miembros padezcan determinados tipos de minusvalía, jóvenes y tercera edad.

Cabe asimismo destacar la introducción de nuevos grados de flexibilidad en cuanto a la adaptación del Plan a cada uno de los territorios autonómicos, de modo que las correspondientes Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla dispondrán de mayores posibilidades de participación activa en la gestión del Plan.

Por otro lado, las previsiones sobre futuros cambios en el entorno económico-financiero, así como la obligada continuación de las políticas de ajuste presupuestario exigidas por el Pacto de Estabilidad europeo, aconsejan tener en cuenta la posibilidad de modificaciones en la instrumentación de la financiación cualificada estatal para conseguir que dicha financiación tienda a facilitar el pago de la entrada para la adquisición de la vivienda y la promoción para arrendamiento, tal y como se advierte en la disposición adicional sexta de este Real Decreto.

Ello no obstante, la plurianualidad del marco configurado por este Real Decreto, le confiere la estabilidad básica necesaria en un sector como el inmobiliario en el que las decisiones de inversión están sometidas a amplios períodos de preparación y ejecución.

Este Real Decreto tiene por objeto la regulación de medidas de financiación estatal, tanto de carácter directo, es decir, de origen presupuestario, al margen, pues, de los beneficios de carácter fiscal, como las consistentes en la concesión de préstamos por parte de entidades de crédito, públicas y privadas, dentro de los correspondientes convenios con el Ministerio de Fomento.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido tenidas en cuenta observaciones, entre otras, de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (AGECOVI), Confederación de Cooperativas de Viviendas en España (CONCOVI), Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), organizaciones de consumidores y usuarios, a través del Consejo de Consumidores y Usuarios, entidades de crédito, especialmente a través de la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA), Argentaria, Asociación Española de Banca Privada (AEB) e Instituto de Crédito Oficial (ICO).

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 12 de junio de 1998,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Real Decreto se aplicará a la financiación, durante el período comprendido entre la fecha de su entrada en vigor y el 31 de diciembre del año 2001, de las actuaciones en materia de vivienda y suelo que a continuación se indican:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción, no

calificadas como de promoción pública, sujetas a regímenes de protección pública, así como la adquisición de dichas viviendas.

b) La cofinanciación de la promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública.

c) La adquisición de viviendas ya construidas, sean viviendas sujetas a regímenes de protección pública, en segunda o posterior transmisión, o viviendas libres usadas o de nueva construcción.

d) La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo, en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos dependientes de cualquier Administración pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

2. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas promovidas para arrendamiento, en los términos en que se convenga con cada Comunidad Autónoma o con las Ciudades de Ceuta y Melilla, aquellos otros alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa propia de éstas, y destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad u otros, y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

La superficie protegida, a efectos de financiación cualificada, no excederá de 40 metros cuadrados útiles para cada una de las unidades habitacionales incluidas en un alojamiento.

También será protegida la superficie útil correspondiente a los servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total de las unidades habitacionales del alojamiento.

3. Podrán asimismo acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda a que se refiere el apartado 1, a), de este artículo, en la medida y condiciones en que ello se acuerde en el convenio con cada Comunidad Autónoma y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

4. La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y de rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, de conformidad con los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

La financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según las normativas autonómicas, así como sus diferencias

en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

5. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este Real Decreto las siguientes actuaciones:

a) La promoción, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.

b) Las actuaciones de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales en materia de promoción y rehabilitación con cargo únicamente a sus recursos, salvo los supuestos previstos en los apartados 1, b), y 1, d), anteriores, sin perjuicio de la posible financiación cualificada vía ayudas estatales a suelo, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica o, en su caso, por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda y normas complementarias.

Artículo 2. *Formas de financiación cualificada.*

1. La financiación cualificada de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo regulada en este Real Decreto podrá adoptar las siguientes modalidades:

A) Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

B) Ayudas económicas directas:

a) Subsidiación, simple o reforzada, de los préstamos cualificados.

b) Subvenciones.

2. El Ministerio de Fomento satisfará, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones y subsidios en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el derecho a la obtención de préstamos cualificados y, en su caso, de dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

En cualquier caso, corresponderá a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y Melilla tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, así como gestionar el abono de las subvenciones.

Artículo 3. *Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.*

Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que este Real Decreto exija, especialmente, para determinados supuestos:

a) Que las actuaciones para las que se solicita financiación cualificada hayan sido calificadas o declaradas como protegidas por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla y que las viviendas objeto de dichas actuaciones vayan a dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor catas-

tral de dicha vivienda libre exceda del 40 por 100 del precio de aquélla, si la revisión de dicho valor se hubiera producido con posterioridad a 1989, o el 20 por 100 si la revisión hubiera tenido lugar anteriormente.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 10 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos familiares que no excedan de 5,5 millones de pesetas para la obtención de préstamo cualificado, de 4,5 millones de pesetas para ser beneficiarios de subsidios de préstamos, y de 3,5 millones de pesetas para poder obtener subvenciones personales. Todo ello, con sujeción a lo regulado en el artículo 14 y con independencia de lo establecido, a este respecto, en el capítulo V sobre rehabilitación.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, como condición para poder acceder a la financiación cualificada.

d) Que las viviendas no excedan ni de las superficies útiles máximas ni de los precios máximos de venta o renta que, según los casos, se establecen en este Real Decreto.

Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla o, en su caso, las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

Artículo 4. *Efectos por incumplimiento.*

El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 3 y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Real Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación cualificada, incluso la no obtención de calificación o declaración definitiva de las actuaciones de rehabilitación, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado de las cantidades hechas efectivas por el Ministerio de Fomento en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Artículo 5. *Características generales de los préstamos cualificados.*

Los préstamos cualificados a que se refiere este Real Decreto tendrán las siguientes características comunes, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas.

a) Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Fomento los convenios a que se refiere el artículo 52 de este Real Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

b) El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder en el marco del Plan será fijado por Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, específicamente para los convenios que suscriba el Ministerio de Fomento con las entidades prestamistas.

Dicho tipo de interés efectivo anual tendrá vigencia, al menos, hasta la finalización del año en el que se haya adoptado el citado Acuerdo, siendo asimismo de apli-

cación por años naturales completos, una vez transcurrido dicho plazo, mientras que, en la revisión a efectuar en el primer trimestre de cada año, se cumpla la siguiente relación:

$$(M_t - M_0) \text{ (en valor absoluto)} \leq 0,70$$

siendo:

M_0 : media aritmética de los últimos dos meses con información disponible del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, anterior al correspondiente Acuerdo del Consejo de Ministros estableciendo el valor del tipo de interés efectivo anual inicial.

M_t : valor del indicador M_0 correspondiente al momento de la revisión del tipo de interés efectivo inicial.

Si dicha relación no se cumpliera, la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos propondrá al Consejo de Ministros la modificación del tipo de interés efectivo inicial, de modo que el mismo pase a tener la siguiente cuantía:

$$T_t = \left(\frac{T_0}{M_0} \right) M_t$$

siendo:

T_0 : tipo de interés efectivo anual inicial de los convenios, en tanto por ciento, redondeado a dos decimales.

T_t : valor de T_0 , una vez modificado.

El tipo de interés efectivo así resultante será de aplicación a los nuevos préstamos cualificados que se concedan y, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos al amparo de los convenios formalizados por el Ministerio de Fomento con las entidades de crédito, con anterioridad, pero en el marco de este Real Decreto, a partir del primer vencimiento que se produzca, una vez transcurrido un mes desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del correspondiente Acuerdo del Consejo de Ministros sobre nuevo tipo de interés efectivo.

El procedimiento descrito para la revisión y, en su caso, modificación del tipo de interés efectivo, se aplicará con carácter anual entre 1998 y 2001, y con periodicidad bienal a partir del año 2002, inclusive, adaptando en cada caso los índices y parámetros de referencia, de modo que los que sirvan de base comparativa para el cálculo sean los correspondientes al último tipo de interés efectivo vigente antes de la revisión y eventual modificación.

Con carácter excepcional, la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros y si las circunstancias así lo aconsejaren, podrá modificar el tipo de interés efectivo aplicable incluso dentro de períodos anuales.

En aquellos años en los que corresponda revisión del tipo de interés efectivo, pero no proceda la modificación del mismo, según los criterios expuestos, dicha circunstancia será objeto de un Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta conjunta de los Ministros de Fomento y de Economía y Hacienda.

c) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán crecientes en un 1 por 100 anual a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

Dichas cuotas serán constantes cuando se trate de préstamos cualificados para actuaciones protegidas en materia de suelo o de rehabilitación.

d) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, si bien no será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o de rehabilitación.

Artículo 6. *Subsidiación de los préstamos cualificados.*

1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado.

La cuantía máxima de la subsidiación será, en términos absolutos, durante cada período subsidiado, y dentro de cada tramo de ingresos familiares, la que correspondería al tipo de interés efectivo inicial del préstamo.

2. La subsidiación de préstamos que determina el apartado anterior tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, o de la subrogación en el mismo, por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y se concederá por el período que este Real Decreto dispone en cada caso.

La efectividad de la subsidiación de préstamos cualificados, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, practicándose, si procede, la correspondiente liquidación complementaria.

3. La subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en los que este Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

La subsidiación podrá ser ampliada por períodos de la misma duración máxima sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo máximo subsidiable establecido en cada caso para la vida del préstamo.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año de cada período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión no excediera en más o en menos de un 20 por 100 en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación, aunque implique un cambio en el tramo de ingresos familiares en el que se inscribían los del beneficiario a efectos de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que excedieran de dicho límite determinarán la aplicación de la subsidiación correspondiente al nuevo tramo de ingresos en que se inscriba el solicitante de ayuda, siempre que sus ingresos familiares modificados no excedan del límite de ingresos establecidos en cada caso para tener derecho a la subsidiación.

4. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la extinción de la misma para todo el resto de la vigencia del préstamo.

Artículo 7. *Condiciones de las actuaciones financiadas con destino a arrendamiento.*

1. La obtención de financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de edificios y viviendas, para su cesión en arrendamiento, supondrá:

a) La vinculación de los mismos a dicho régimen de uso durante un período de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo.

Dicho plazo de vinculación, que deberá figurar en la calificación o declaración provisional de actuación protegida, se contará a partir de la fecha de la calificación o declaración definitiva.

b) La limitación de la renta anual máxima inicial de conformidad con lo establecido en los artículos 16.2 y 43.3 de este Real Decreto.

2. A los efectos de este Real Decreto, no tendrán la consideración de protegidas las actuaciones mencionadas en el apartado anterior cuando los contratos de arrendamiento derivados de las mismas incluyan cláusulas que puedan suponer el acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios en los plazos inferiores a los establecidos en el apartado 1.a) de este artículo.

3. Las disposiciones de los dos apartados anteriores serán aplicables a los arrendamientos u otras formas de explotación a que se refiere el artículo 1.2.

Artículo 8. *Precio básico y precios máximos de venta.*

Se establece un precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que servirá como referencia a efectos de la fijación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas. A partir de dicho precio básico, las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, según su propia normativa, podrán fijar las cuantías máximas de dichos precios de venta, sin que las mismas puedan variar en más de un 15 por 100 o en menos de un 20 por 100 del precio básico.

Dentro de esos límites, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán concretar los precios máximos de las viviendas protegidas, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos de su territorio. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 9, 16.1.b) y c) y 24 de este Real Decreto.

Artículo 9. *Municipios singulares.*

A los efectos de este Real Decreto se consideran municipios singulares aquellos en los que, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos de venta de las viviendas, se den especiales dificultades de acceso a la vivienda y, por ello, sean así declarados mediante orden del Ministro de Fomento, a propuesta razonada de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

En los municipios declarados singulares, el precio máximo de venta y renta de las viviendas acogidas al presente Real Decreto podrá incrementarse, en relación con los máximos establecidos por cada Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Municipios singulares del grupo A: hasta un 30 por 100.

b) Municipios singulares del grupo B: hasta un 15 por 100.

Artículo 10. *Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.*

Podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas y que no tengan o hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad, o que, teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 70 metros cuadrados útiles, o de 90, si la vivienda fuera a ser ocupada por una unidad familiar compuesta por cuatro o más personas.

Artículo 11. *Financiación de garajes y otros anejos.*

1. Únicamente se podrá obtener financiación cualificada para la promoción, adquisición y rehabilitación de una plaza de garaje, de un trastero y, en su caso, de anejos para labradores, ganaderos y pescadores y talleres para artesanos.

Se requerirá, en todo caso, la vinculación en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

2. No serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de locales de negocio, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y de los locales comerciales participen en los costes de ejecución.

Artículo 12. *Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.*

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas o alquiladas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de cinco años desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización de la Administración competente, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para su uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 de este Real Decreto para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

4. Las limitaciones a que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Artículo 13. *Promotores y adjudicatarios.*

1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Las referencias que en este Real Decreto se efectúan a los promotores para uso propio se aplicarán, exclusivamente, a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios.

3. A efectos de este Real Decreto se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

4. En las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, podrán ser promotores tanto sus propietarios como los inquilinos de las viviendas cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

Artículo 14. *Ingresos familiares.*

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se determinarán en función de la cuantía, corregida según se establece en los apartados 3 y 4 de este artículo, de la base o bases imponibles, en millones de pesetas, resultante de la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar. A tal efecto se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este apartado, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios.

La solicitud de financiación cualificada implicará la autorización para que la Administración pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la Administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

2. A efectos de este Real Decreto, se entiende por ingresos familiares los correspondientes a la unidad familiar, tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos, se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

3. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla aplicarán a la cuantía de la base o bases imponibles acreditadas, como coeficiente multiplicativo corrector, la relación existente, en el momento de la calificación o declaración provisional de actuación protegida, entre el precio básico por metro cuadrado de superficie útil a que se refiere el artículo 8 de este Real Decreto y el precio máximo de venta, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 16.1.a), con carácter general, para las viviendas protegidas, vigente en la localidad o circunscripción territorial en la que se ubique la vivienda objeto de la actuación protegida, excluyendo, en su caso, los porcentajes de incremento sobre los precios máximos de venta, determinados específicamente para municipios singulares.

Dicha relación no se aplicará si es superior a 1.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrá aplicar a la cuantía de la base o bases imponibles acreditadas un coeficiente multiplicativo corrector comprendido entre 0,83 y 1,20, en función de otras circunstancias consideradas por aquéllas.

CAPÍTULO II

Financiación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública

Artículo 15. *Regímenes de protección.*

Las viviendas objeto de las actuaciones a que se refiere el artículo 1.1.a) de este Real Decreto, se destinarán a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio o arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 millones de pesetas, y estarán acogidas a alguno de los siguientes regímenes:

a) Viviendas calificadas de protección oficial al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y normas de desarrollo, excepto las de promoción pública.

Podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial las destinadas a adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 millones de pesetas.

b) Otras viviendas con protección pública calificadas o declaradas como protegidas a los efectos de este Real Decreto, según la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que su superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados.

Artículo 16. *Precios máximos de venta y condiciones de los arrendamientos.*

Los precios máximos, que figurarán en la calificación o en la declaración provisional de viviendas sujetas a regímenes de protección pública de nueva construcción, serán los siguientes:

1. Venta, adjudicación o promoción individual para uso propio.

a) El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será, con carácter general, el que resulte de la aplicación de los artículos 8 y 9 de este Real Decreto.

b) Cuando se trate de viviendas de protección oficial en régimen especial, su precio máximo de venta o de adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 85 por 100 del precio máximo de venta, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas, establecido en el párrafo a) anterior, aplicable en la misma localidad o circunscripción territorial en el momento de la calificación provisional.

c) Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar precios de venta superiores hasta un 25 por 100 respecto a los precios máximos fijados con carácter general en el párrafo a) anterior, para las viviendas incluidas en el párrafo b) del artículo 15 de este Real Decreto.

d) Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que tendrán los límites establecidos en los párrafos anteriores de este apartado, incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

e) Cuando la promoción incluya garajes, trasteros, talleres para artesanos, anejos para labradores, ganaderos y pescadores, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 25 metros cuadrados de superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 5 por 100, cuando el préstamo cualificado tenga veinticinco años de amortización, y el 7 por 100, cuando el préstamo sea a diez años, del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, excluyendo el precio máximo al que se refiere el párrafo c) del apartado 1 de este artículo.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por

el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

d) Las viviendas a que se refiere el artículo 1.2 de este Real Decreto que hubieran obtenido financiación cualificada y se cedieran en régimen de arrendamiento se registrarán por lo establecido en este apartado.

Artículo 17. *Características de los préstamos cualificados.*

Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas sujetas a regímenes de protección pública calificadas o declaradas protegidas tendrán, además de las generales establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, las siguientes características:

A) La cuantía máxima, en los préstamos al promotor, será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida.

Cuando se trate de préstamos directos a adquirentes y adjudicatarios, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva.

Si la vivienda tuviera garaje, trastero u otros anejos en las condiciones a las que se refiere el artículo 11.1, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor, o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

B) Los plazos de amortización de los préstamos tendrán la siguiente duración, según sea el régimen de uso de las viviendas fijado en la calificación o declaración provisional:

a) Venta, uso propio, adquisición o adjudicación: veinte años.

b) Arrendamiento: diez o veinticinco años.

Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de cualificados en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo, que, a juicio de la entidad de crédito, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario.

La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la amortización de las tres primeras anualidades completamente satisfechas.

El nuevo capital pendiente de amortización, resultante de la incorporación al capital vivo en el momento de cada interrupción de los intereses no satisfechos durante aquélla, no podrá exceder de la cuantía inicial del préstamo.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se regirá por lo establecido a tal efecto en el artículo 20.1 de este Real Decreto.

Artículo 18. *Préstamos a promotores.*

1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas protegidas de nueva cons-

trucción cuando hayan obtenido la calificación o la declaración provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de venta o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación o declaración definitiva, o hasta el otorgamiento y presentación de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación para su inscripción registral. En caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 50 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o, en el supuesto de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposiciones del préstamo, sin causa justificada, en los plazos establecidos podrá determinar la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

2. El período de carencia, de una duración máxima de tres años, finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación o declaración definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva, o, en su caso, en la de declaración de finalización de las obras.

En el caso de promoción para alquiler el promotor podrá prorrogar el inicio del período de amortización hasta un año como máximo, después de la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o de la declaración de finalización de las obras, sin sobrepasar, en ningún caso, el período máximo de tres años anteriormente citado.

Artículo 19. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*

1. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor, o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, excepto en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización, que tendrá lugar una vez transcurrido un período de tres años desde la formalización del préstamo.

Con el otorgamiento de la escritura, que deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, debiendo satisfacer, a partir de ese momento, la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho docu-

mento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará aquél además subrogado en dicha obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

3. La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda haya obtenido la calificación o declaración definitiva.
- b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el adquirente o adjudicatario y el promotor de la vivienda, y que, entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo cualificado, no hayan transcurrido más de seis meses.
- c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previa o simultáneamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

Artículo 20. *Subsidiación de préstamos a promotores, adquirentes o adjudicatarios y subsidio reforzado al primer acceso en propiedad.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados obtenidos por adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, cuando los ingresos familiares de aquéllos no excedan de 4,5 millones de pesetas, durante los períodos que en cada caso correspondan, de la forma que a continuación se indica:

Ingresos familiares — (Millones de pesetas)	≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
Subsidiación de la cuota (%) ...	15	10	5
Duración máxima subsidiación (años)	15	10	5

Cuando se trate de préstamos cualificados para financiar las viviendas a que se refiere el artículo 16.1, c) la subsidiación será la siguiente:

Ingresos familiares — (Millones de pesetas)	≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5
Subsidiación de la cuota (%)	10	5
Duración máxima subsidiación (años) ...	10	5

En el caso de ampliación excepcional del período de amortización a que se refiere el artículo 17, B), la subsidiación tendrá la duración máxima establecida con carácter general, sin incluir en ese plazo los períodos de interrupción de pagos, que se añadirán al período que hubiera correspondido a efectos de subsidiación. No obstante, la cuantía máxima de aquélla, en términos absolutos, no podrá exceder, tras las posibles interrupciones de pagos, de la que hubiera correspondido de no darse esa circunstancia, sin perjuicio de las variaciones debidas a las eventuales revisiones del tipo de interés efectivo del préstamo cualificado.

2. La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento será la siguiente:

Duración período amortización (años)	25		10	
Subsidiación de la cuota — Porcentaje	50	40	30	20
Duración subsidiación (años).	5 primeros.	6.º al 20.º	5 primeros.	6.º al 10.º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será el mismo porcentaje que el correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

Si el promotor prestatario transfiere la titularidad de las viviendas, previa autorización por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el nuevo titular de la promoción se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior promotor, incluyendo el derecho a la subsidiación.

3. El Ministerio de Fomento aplicará en el caso de primera acceso en propiedad, un sistema de subsidio reforzado de préstamos, consistente en el abono, en cada uno de los períodos a los que se extienda dicha ayuda, del doble de la cuantía que hubiera correspondido en concepto de subsidiación de no concurrir dicha circunstancia.

El derecho a la percepción del subsidio reforzado depende de la cuantía de los ingresos familiares del prestatario, y su duración de que haya o no constituido una cuenta vivienda en las condiciones que más adelante se establecen.

Duración del subsidio reforzado de préstamos (años)		
Ingresos familiares — (Millones de pesetas)	Con cuenta vivienda	Sin cuenta vivienda
≤ 2,5	3	2
> 2,5 ≤ 3,5	2	1

Por lo que se refiere a la cuenta vivienda, será preciso que el prestatario acredite haber constituido, a lo largo de un período ni inferior a dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad de crédito por una cuantía mínima del 5 por 100 del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, si el prestatario tiene ingresos que no exceden de 2,5 millones de pesetas; o del 10 por 100 de dichos precios cuando los ingresos del prestatario se encuentre entre 2,5 y 3,5 millones de pesetas, sin exceder de esta última cuantía.

En el caso de prestatarios con una edad no superior a treinta años, las cuantías mínimas de los depósitos en cuenta vivienda serán iguales a la mitad de las establecidas con carácter general.

Se considerará cumplida la exigencia de saldo aunque, una vez transcurridos los dos años y alcanzado el porcentaje exigido, el resultante en el momento de la solicitud de la ayuda fuera inferior, siempre que las disposiciones de dicho saldo hayan sido destinadas al pago de la vivienda.

4. El subsidio reforzado del préstamo a que se refiere el apartado anterior, será aplicable asimismo, con una duración de un año, aunque el prestatario no se encuentre acogido al supuesto de primer acceso de vivienda en propiedad, siempre que los ingresos familiares no

excedan de 3,5 millones de pesetas y concurra simultáneamente al menos una de las siguientes circunstancias:

- a) Que la unidad familiar del prestatario esté compuesta, al menos, de cinco miembros, o de cuatro si aquélla está formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.
- b) Que en la unidad familiar haya personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- c) Que el adquirente y, en su caso, el resto de los miembros de la unidad familiar, tengan edades no superiores a treinta años.

En los casos señalados, cuando además se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, la ayuda establecida en este punto ampliará en un año las que correspondan en aplicación del apartado anterior.

Artículo 21. *Subvenciones.*

1. Si las viviendas se destinaran a arrendamiento y su superficie no excediera de 70 metros cuadrados útiles, el Ministerio de Fomento subvencionará al promotor en una cuantía del 15 por 100 del precio máximo total de venta al que hubieran podido venderse, una vez terminadas las viviendas, si las mismas se hubieran destinado a venta, excluyendo el precio máximo de venta al que se refiere el artículo 16.1, c).

Cuando el promotor, previa autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, cedere la titularidad de las viviendas, la subvención podrá ser percibida por el nuevo titular de la promoción, a propuesta de los órganos competentes de aquéllas.

A propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por 100 de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, asimismo a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en el artículo 16.2, a).

Las cantidades cuyo anticipo se autorice, en función de las disponibilidades presupuestarias, por el Ministerio de Fomento deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la declaración de terminación de las obras.

2. El Ministerio de Fomento subvencionará a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de protección oficial de régimen especial, siempre que se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad y hayan obtenido préstamo cualificado, en la cuantía del 5 por 100 del precio total de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación sumado al del suelo, que figure en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso de promociones individuales para uso propio.

CAPÍTULO III

Vivienda de promoción pública

Artículo 22. *Cofinanciación de viviendas públicas.*

1. El Ministerio de Fomento cofinanciará, en los términos en que se acuerde en los convenios que se suscriban con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, o en la normativa propia de aquéllas, siempre que sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 millones de pesetas, o del límite que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La superficie útil máxima de las viviendas a que se refiere el apartado anterior no podrá exceder de 70 metros cuadrados, o de 90 si la unidad familiar consta de 4 o más miembros.

3. Cuando el destino de las viviendas a que se refiere este artículo sea el arrendamiento, la cofinanciación de las mismas supondrá su permanencia en dicho régimen de uso durante un período de, al menos, diez años.

4. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por 100 del coste de la promoción, cuando las viviendas se destinen a alquiler, y de un 20 por 100 si se ceden en venta. A estos efectos, el coste máximo computable, por metro cuadrado de superficie útil, será igual al 85 por 100 del precio básico vigente en el año en que se inicia la promoción.

5. El abono de la aportación financiera estatal habrá de fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, pudiéndose establecer asimismo una entrega inicial de hasta el 30 por 100 de la subvención al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

CAPÍTULO IV

Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas ya construidas

Artículo 23. *Ámbito de las actuaciones protegidas.*

1. A los efectos de este Real Decreto se considera adquisición protegida de viviendas existentes la que tenga lugar a título oneroso, siempre que se trate de una segunda o posterior transmisión, así como los siguientes supuestos:

a) Cuando la transmisión afecte a viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se hubieran destinado a arrendamiento, y se realice transcurridos, al menos, cinco años desde la calificación o declaración definitiva, salvo que la normativa por la que se rigió la financiación cualificada de la vivienda exigiera un plazo superior.

b) Cuando, tratándose de viviendas libres de nueva construcción, haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Cuando se trate de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios, a las que se refiere el artículo 34 de este Real Decreto, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

2. La superficie útil máxima de las viviendas a las que se refiere el apartado 1 de este artículo no podrá exceder de 120 metros cuadrados.

Artículo 24. Precio máximo de venta.

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será, con carácter general, el establecido como máximo en el artículo 16.1, a), para las viviendas calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas en la misma localidad o circunscripción territorial, en el momento en el que tenga lugar el contrato de opción de compra o compraventa visado por el órgano administrativo competente.

Las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, según su propia normativa, podrán fijar precios de venta superiores en hasta un 25 por 100 respecto a dichos precios máximos de venta fijados con carácter general, para aquellas viviendas que determinen dentro de las incluidas en este capítulo.

Cuando las viviendas tengan garajes, talleres para artesanos, anejos para labradores, ganaderos y pescadores, así como trasteros, estén o no vinculados a las viviendas, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de aquéllas.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y 25 metros cuadrados de superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda, en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo.

Artículo 25. Características de los préstamos cualificados.

1. Los préstamos para la adquisición de viviendas existentes tendrán las mismas características que los préstamos directos a adquirentes regulados en el artículo 17 de este Real Decreto.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.

b) Si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda deberán cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al adquirente, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 23.1, c), de este Real Decreto.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente, no hayan transcurrido más de dos meses.

d) El plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado será de seis meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla dispongan otro distinto.

Artículo 26. Subsidiación de los préstamos cualificados.

La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere

este capítulo se adecuará a lo establecido en el artículo 20 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, siempre que la superficie útil de la vivienda no exceda de 90 metros cuadrados. En caso contrario no corresponderá subsidiación alguna.

CAPÍTULO V**Financiación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación****SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES COMUNES****Artículo 27. Actuaciones protegidas.**

1. A los efectos de este Real Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, las siguientes:

- a) La rehabilitación de áreas.
- b) La rehabilitación de edificios.
- c) La rehabilitación de viviendas.
- d) La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.

Todas estas actuaciones protegidas podrán tener también por objeto el parque de viviendas propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y de Melilla y de otros entes públicos territoriales.

2. El Ministerio de Fomento podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación por los entes públicos territoriales, incluyendo aquellas oficinas que se dediquen a información y apoyo a la gestión de otras actuaciones protegidas.

El Ministerio de Fomento, oídas las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará, en el ámbito de los convenios previstos en el artículo 51 de este Real Decreto, las condiciones para la concesión de dichas subvenciones y los criterios de su distribución territorial.

Artículo 28. Concepto de presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación.

Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el artículo siguiente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio, tal como se establece en el artículo 34 de este Real Decreto.

Artículo 29. Limitaciones del presupuesto protegido.

1. Superficie máxima computable por vivienda y otras edificaciones:

a) Para la determinación del presupuesto protegido, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

b) Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegido se calculará sobre la superficie útil computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, en el caso de que éstos participen en los costes de ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

c) Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegido se calculará sobre la mayor de las superficies útiles que resulten antes o después de las obras de rehabilitación, computándose como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda.

d) Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a un garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas a que se refiere el artículo 16.1, e), de este Real Decreto.

Si las obras de rehabilitación se extendieran a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de aquéllos, con un límite máximo de 90 metros cuadrados útiles computables, incluyendo, en su caso, las indicadas superficies computables del garaje y trastero, podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegido, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

e) Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras de adecuación de habitabilidad podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

2. Presupuesto protegido máximo de la actuación por metro cuadrado útil.

El presupuesto protegido por metro cuadrado útil no podrá exceder de los límites establecidos en los artículos 35 ó 41, según proceda.

SECCIÓN 2.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN

Artículo 30. Operaciones protegidas.

1. A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de rehabilitación las áreas de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, o por estar ubicadas en ciudades declaradas por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, sean así declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

2. En dichas áreas podrán ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluyendo, si ello fuera necesario, la ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

3. En caso de promoción en el área objeto de rehabilitación de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública, de los comprendidos en el artículo 1.1, a) y b), será de aplicación, en su caso, los sistemas de financiación cualificada establecidos en los capítulos II y III, según proceda.

4. Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo en todo caso quedar asegurada la diversidad social y de usos y, en particular, el realojamiento de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 31. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada específica de las áreas de rehabilitación consistirá, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 3 y 5 de este artículo, en una subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento destinada al promotor, que se abonará a través de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla

o, en su caso, en la forma que se acuerde según establece el apartado 4 de este artículo. La cuantía máxima de la subvención será la siguiente:

a) Hasta el 40 por 100 del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 600.000 pesetas por vivienda objeto o, en su caso, consecuencia de la rehabilitación.

b) Hasta el 25 por 100 del coste de las operaciones de urbanización y reurbanización, incluyendo, en su caso, las obras de demolición a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del párrafo a) anterior.

2. La subvención podrá ser abonada fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes actuaciones y de las disponibilidades presupuestarias.

3. En el caso de que se hubiera atribuido a un ente gestor con personalidad jurídica propia la función de llevar a cabo lo dispuesto en el acuerdo suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y el Ayuntamiento, dicho ente podrá solicitar préstamo cualificado sin subsidiación, con las características establecidas en el artículo 36.1.

4. La financiación cualificada específica establecida en este artículo deberá ser acordada, individualizadamente para cada área y dentro del número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 51, d), concretándose, asimismo, las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla remitirán previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, las correspondientes delimitaciones geográficas, los elementos sociológicos, técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, y se justifique la viabilidad financiera de la operación.

En particular deberán presentarse desglosados los presupuestos correspondientes a los párrafos a) y b) especificados en el apartado 1 de este artículo.

5. El acuerdo sobre financiación específica, a que se refiere el apartado 4 de este artículo, comportará la posibilidad de que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas en el presente capítulo relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, ingresos familiares de los solicitantes de financiación cualificada, antigüedad del edificio y vaciado del mismo.

Cuando el área de rehabilitación declarada por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla no vaya a ser objeto del citado acuerdo sobre financiación específica podrán, sin embargo, las mismas autorizar la exención de los límites indicados, siempre que, valorada su repercusión adicional respecto al gasto estatal, el Ministerio de Fomento diera su conformidad al respecto.

SECCIÓN 3.^a REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 32. Modalidades.

1. La rehabilitación de edificios a que se refiere el artículo 27.1, b), exigirá que aquéllos, una vez efectuadas

las actuaciones, presenten una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 60 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante, y se referirá a las modalidades de actuaciones que se definen a continuación:

a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, que tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil. En este caso se incluirá como actuación protegida la adecuación de habitabilidad de las nuevas viviendas.

b) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

c) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como respecto a otros aspectos incluidos en la correspondiente normativa específica de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

2. Como parte de las actuaciones protegidas se podrá incluir la realización de obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación previstas en el apartado 1 de este artículo, tales como:

a) Las que tengan por objeto la adecuación de los patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.

b) Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación de la normativa vigente.

c) La adecuación de locales de negocio situados en inmuebles objeto de rehabilitación, siempre que se alcance, una vez finalizadas las obras, la superficie mínima de viviendas establecida en el apartado 1 de este artículo.

d) Las actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a la vivienda del edificio rehabilitado.

Artículo 33. *Condiciones para la calificación como actuación protegida.*

1. Las actuaciones de rehabilitación de edificios requerirán, para ser calificadas como protegidas, que dichos edificios cumplan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, salvo si la normativa propia de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla estableciera un límite superior o si se trata de la adaptación del edificio para uso de personas con minusvalías que reduzcan su movilidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando ésta última

hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.

b) Que los edificios cumplan las condiciones exigidas por la normativa propia de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y que dispongan o estén en condiciones de obtener, antes de iniciar la obra, la correspondiente licencia municipal.

En todo caso, las actuaciones excluirán la demolición de las fachadas del edificio o su vaciado total, salvo que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla lo autoricen expresamente en el momento de calificar o declarar como protegida la actuación.

c) Que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente, y que los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de la adecuación estructural.

2. Podrá obtenerse la calificación de actuación protegida de rehabilitación, cualesquiera sean los ingresos familiares de los promotores, aunque éstos fueran los propietarios u ocupantes de las viviendas incluidas en el edificio objeto de la rehabilitación.

Artículo 34. *Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.*

1. El promotor de la rehabilitación de un edificio completo, incluyendo el supuesto de adquisición del mismo para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

A) Solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en el capítulo II de este Real Decreto, a cuyo sistema de financiación cualificada podrán acogerse el promotor y los adquirentes.

B) Si no se solicitara la calificación o declaración a que se refiere el párrafo anterior:

a) El promotor podrá solicitar la financiación cualificada establecida en el capítulo II para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa conformidad de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones determinadas en el citado capítulo respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

b) El promotor podrá solicitar la financiación establecida con carácter general en la presente sección, y los adquirentes la financiación cualificada establecida en el capítulo IV para aquellas viviendas resultantes de la rehabilitación que cumplan las condiciones establecidas en el mismo.

c) El promotor podrá optar por el sistema de ayudas establecido con carácter general en el resto de la presente sección.

2. En el supuesto de las actuaciones establecidas en este artículo no se exigirá al promotor, para poder acceder a la financiación cualificada, el requisito relativo a ingresos familiares.

3. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

4. A efectos de considerar actuación protegida la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición.

Artículo 35. Límites presupuestarios para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegida.

1. El presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder de:

a) El 70 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 16.1, a), de este Real Decreto, con carácter general, para las viviendas sujetas a regímenes de protección pública declaradas protegidas aplicable en el momento de la calificación o declaración provisional de actuación protegida de rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

b) El 80 por 100 de dicho precio máximo de venta en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

2. Cuando los inmuebles estén situados en conjuntos históricos, el presupuesto protegido que hubiera correspondido en aplicación del apartado 1 de este artículo, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo exceder en ningún caso dicho presupuesto protegido incrementado, del coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

Artículo 36. Préstamos cualificados.

1. Además de las características generales de los préstamos cualificados establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios tendrán las siguientes:

a) El préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización del préstamo será de veinte años, más tres de carencia, como máximo.

Cuando el destino de todas las viviendas resultantes sea su cesión en arrendamiento, dicho plazo de amortización será de diez o veinticinco años, a elección del promotor.

2. Cuando al menos el 60 por 100 de los titulares u ocupantes de las viviendas, promotores de dicha rehabilitación, acrediten ingresos familiares que no excedan de 5,5 millones de pesetas, todos los titulares u ocupantes de dichas viviendas, incluso aquellos que no cumplan el citado requisito de ingresos familiares, podrán obtener préstamo cualificado para financiar la actuación rehabilitadora del edificio.

Artículo 37. Subsidiación de préstamos cualificados.

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados obtenidos para las actuaciones de rehabilitación de edificios descritas en esta sección, como sigue:

a) Cuando el titular del préstamo sea el arrendatario, o el propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 5,5 millones de pesetas, la subsidiación será del 20 por 100 de la cuota.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con

contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límites de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será del 20 por 100 de la cuota.

2. La subsidiación establecida en el apartado anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Artículo 38. Subvenciones.

1. El Ministerio de Fomento subvencionará, con el 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 200.000 pesetas por vivienda, aquellas actuaciones calificadas o declaradas protegidas de rehabilitación de un edificio, cuando al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 millones de pesetas y renuncien, en su caso, a la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, también podrán participar de la subvención global indicada todos los demás titulares de viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación del mismo, con independencia de su nivel de ingresos familiares.

Bajo los mismos supuestos, el citado Ministerio subvencionará a aquellos titulares de las viviendas promotores de la rehabilitación cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas, con un 15 por 100 adicional de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite máximo absoluto de 300.000 pesetas por vivienda, o de 350.000 pesetas por vivienda si dichos titulares tienen de sesenta y cinco años en adelante.

Si los titulares a los que se refiere el párrafo anterior son propietarios de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, y las tienen arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la subvención adicional establecida en el párrafo anterior será de un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite absoluto de 400.000 pesetas por vivienda.

2. Cuando no se cumpla la condición de ingresos familiares de, al menos, el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, a que se refiere el apartado anterior, el citado Ministerio subvencionará a los titulares de viviendas, promotores de la rehabilitación del edificio, a los que se refieren los párrafos segundo y tercero del apartado anterior, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas, con un 25 por 100, o con un 35 por 100, respectivamente, de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con unos límites absolutos de 500.000, 550.000 ó 600.000 pesetas por vivienda, asimismo, respectivamente.

3. Las subvenciones fijadas según los dos apartados anteriores de este artículo podrán abonarse en dos plazos de igual cuantía: el primero, al iniciarse las obras, y el segundo, a su terminación.

SECCIÓN 4.^a REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 39. Modalidades.

La rehabilitación de viviendas contemplada en el artículo 27.1, c), se referirá a su adecuación de habitabilidad.

A efectos de su calificación o declaración como actuación protegida se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda:

a) Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

b) La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

Artículo 40. *Condiciones para la calificación de actuación protegida.*

1. A efectos de su calificación como protegidas, las actuaciones de rehabilitación de viviendas requerirán que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las viviendas tengan una antigüedad superior a diez años, salvo si la normativa propia de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla estableciera un límite superior, o si se trata de la adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalía que reduzcan su movilidad o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a normativas técnicas aplicables que hayan entrado en vigor con posterioridad a la fecha de terminación de la vivienda.

b) Que las viviendas no se encuentren sujetas a limitaciones que impidan el uso previsto con la obtención de licencia municipal de obras y que se adapten a las condiciones exigidas por la normativa propia de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Que los promotores tengan unos ingresos familiares no superiores a 5,5 millones de pesetas.

2. No se podrá calificar o declarar como protegidas las actuaciones de rehabilitación si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales y funcionales correctas.

Artículo 41. *Límite presupuestario para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegida.*

El presupuesto protegido no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 50 por 100 del precio máximo de venta, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 16.1, a), con carácter general, para las viviendas protegidas de nueva construcción, aplicable en el momento de la calificación o declaración provisional de protección de la rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar una cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal.

Artículo 42. *Préstamo cualificado.*

1. El importe del préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido y será garantizado en la forma que exijan las entidades de crédito prestamistas.

2. El plazo máximo de amortización del préstamo será de diez años, más uno de carencia como máximo.

Artículo 43. *Subvenciones.*

1. El Ministerio de Fomento subvencionará las obras de adecuación de habitabilidad de una vivienda, calificadas o declaradas protegidas, cuando el promotor de las actuaciones tenga unos ingresos familiares no superiores a 3,5 millones de pesetas.

2. La cuantía de la subvención será del 25 por 100 del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 400.000 pesetas.

Cuando el titular ocupante de la vivienda, promotor de su rehabilitación, tenga de sesenta y cinco años en adelante, el citado porcentaje será del 35 por 100, con un límite absoluto de 500.000 pesetas.

Si la vivienda para la que se obtiene la calificación o declaración estuviera arrendada con un contrato sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cuantía de la subvención será de un 35 por 100 del presupuesto protegido con un límite absoluto de 550.000 pesetas.

En dicho caso no se exigirá el límite de ingresos familiares del promotor de la actuación.

3. Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler deberá vincularse a dicho régimen de uso durante un período de diez años, y la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil será el 7 por 100 del precio legal máximo por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda protegida en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, en la misma localidad o circunscripción territorial.

En este supuesto no se tendrá en cuenta el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación.

4. El abono de la subvención se efectuará tras la finalización de las obras.

SECCIÓN 5.ª REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA

Artículo 44. *Rehabilitación de viviendas unifamiliares.*

Cuando se trate de un edificio con una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, tanto de las reguladas en la sección 3.ª, como de las comprendidas en la sección 4.ª de este capítulo, la financiación cualificada será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

CAPÍTULO VI

Financiación de actuaciones protegidas en materia de suelo

Artículo 45. *Ámbito de las actuaciones protegidas.*

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las siguientes:

a) Urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo, en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo.

b) Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos dependientes de cualquier Administración pública, siempre que cumplan los fines señalados en la normativa vigente al respecto.

Artículo 46. *Destino del suelo objeto de financiación.*

El uso predominante del suelo objeto de financiación cualificada será el de promoción de las viviendas protegidas a que se refieren los capítulos II y III, a cuyos efectos deberá destinarse a dicho uso, al menos, el 60 por 100 de la edificabilidad resultante del suelo, cuando se trate de las actuaciones a que se refiere el párrafo a) del artículo anterior.

Artículo 47. *Requisitos para la financiación cualificada.*

1. Cuando la actuación protegida consista en urbanización de suelo, el promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, la construcción de las viviendas por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos, en un 50 por 100 de la edificabilidad correspondiente a viviendas protegidas de nueva construcción según determina el artículo 46 de este Real Decreto.

El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Fomento a la concesión del préstamo o de la subvención, en el supuesto regulado en el artículo 49.2, sin perjuicio de que si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusiera, dicho plazo hubiera de ser acortado.

2. Cuando la actuación protegida incluya la adquisición onerosa de suelo, el promotor de dicha actuación deberá acreditar, previamente al reconocimiento del derecho a las ayudas financieras reguladas en este Real Decreto, la opción de compra de los terrenos, el derecho de superficie de los mismos por, al menos, cincuenta años, o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

En caso de adquisición por expropiación será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística aplicable y en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954. Será igualmente necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

En todo caso, para percibir las ayudas deberá acreditarse la titularidad de los terrenos.

3. El promotor deberá adjuntar a su solicitud de financiación cualificada una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, se indicarán los costes de la actuación protegida, la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de

las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

4. No se admitirán solicitudes de financiación cualificada para las actuaciones en materia de suelo reguladas en este Real Decreto con posterioridad a la solicitud de calificación o declaración provisional correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo.

Artículo 48. *Características de los préstamos.*

Los préstamos cualificados, además de las características establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, tendrán las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado, en caso de la actuación regulada en el artículo 45, a), no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicado por el 9 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 16.1, a), de este Real Decreto, con carácter general, para las viviendas protegidas de nueva construcción, que se califiquen o declaren protegidas en el mismo año, en la misma localidad o circunscripción territorial en donde se ubica la actuación.

Si la actuación incluye la previa adquisición onerosa de suelo, el porcentaje antes indicado será del 15 por 100.

Cuando la actuación consista en la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos, el mencionado porcentaje del precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, será del 6 por 100.

En todo caso, la cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total de la actuación.

b) La suma de los periodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de dos años, no podrá superar los cuatro años en las actuaciones del artículo 45, a), o los seis años si se incluyera la previa adquisición onerosa de suelo, ni doce en las del supuesto b) del citado artículo.

Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir estos plazos el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en el préstamo y en la subsidiación.

Asimismo quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o, mediante concierto, con un promotor. No obstante, si la entidad concedente de ambos préstamos es la misma, la escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación o declaración provisional de viviendas protegidas, podrán adaptarse las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para dicho tipo de vivienda.

Artículo 49. *Subsidios y subvenciones.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados a que se refiere el artículo anterior, con el 6 por 100 de la cuota, a lo largo de toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

En el último de los supuestos a que se refiere el párrafo b) del artículo 48 se tendrá en cuenta el porcentaje que el préstamo subsidiado obtenido por el promotor

de las actuaciones de suelo representa respecto al préstamo global concedido para la promoción de las viviendas.

2. El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor por cuantía de hasta el 10 por 100, del préstamo máximo que se hubiera podido obtener, según el artículo 48, a), cuando dicho promotor renuncie a la obtención de préstamo cualificado, la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla propongan dicha fórmula de ayuda, y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicha subvención se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del citado Ministerio.

3. Cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Fomento, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir el plazo de construcción establecido en el artículo 47.1, será de aplicación lo establecido en el artículo 4 por lo que se refiere a incumplimientos.

CAPÍTULO VII

Instrumentación financiera e institucional del Plan de Vivienda 1998-2001

Artículo 50. *Recursos financieros.*

1. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos:

A) Autorizará las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

a) Gasto estatal que pueden llegar a suponer las ayudas económicas directas vinculadas a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, financiadas durante el Plan de Vivienda 1998-2001 (sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal), en conjunto y por anualidades.

b) Volumen de recursos a convenir por el Ministerio de Fomento con entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos cualificados por parte de las mismas para financiar las actuaciones protegidas del plan en su conjunto.

B) Autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y, por otra parte, de convenios con entidades de crédito para instrumentar y desarrollar los convenios con dichas Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Los compromisos presupuestarios derivados de dichos convenios se expresarán en términos de cuantías de subvenciones a hacer efectivas anualmente a la totalidad de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla y en volúmenes, asimismo globales, de recursos destinados a subsidiación de préstamos cualificados, como consecuencia de las cuantías a convenir con entidades de crédito.

2. El Ministro de Fomento, dentro de los límites de los recursos financieros establecidos de conformidad con el apartado 1, A) anterior, y analizadas las propuestas de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará la distribución de dichos recursos mediante los citados convenios con aquéllas y con entidades de crédito, según proceda, entre:

- a) Modalidades de actuaciones protegidas.
- b) Programas anuales de actuación.
- c) Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
- d) Entidades de crédito.

Dicha distribución podrá ser modificada, dentro de los límites a que se hace referencia en el apartado 1, A) de este artículo y de conformidad con los mecanismos previstos en los mencionados convenios.

3. Una vez formalizados los convenios con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las entidades de crédito, el Ministerio de Fomento presentará a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos una memoria económica en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

Artículo 51. *Convenios con Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.*

La distribución territorial de actuaciones protegidas a que se refiere el apartado 2 del artículo 50 se efectuará mediante la firma, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en los cuales se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales en número de actuaciones protegidas a financiar durante el período 1998-2001, con el máximo desglose posible en cuanto a modalidades de actuaciones previstas y distribución estimada de las mismas por años.

b) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración, concretando los referentes a subvenciones estatales, cuyas cuantías acordadas constituirán el límite máximo del compromiso de gasto estatal por este concepto.

c) Compromisos en materia de gestión del plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución.

d) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, incluyendo, en su caso, la creación de comisiones bilaterales, presididas por los Directores generales responsables de vivienda de ambas Administraciones. En el seno de dichas comisiones podrán acordarse tanto la financiación específica de las áreas de rehabilitación concretas, como adecuaciones de los objetivos convenidos, en función de la evolución de las circunstancias, siempre que, en cualquier caso, no se sobrepasen los volúmenes máximos de gastos estatales o de recursos financieros a que se refiere el artículo 50.1.A), ni se altere la asignación de recursos financieros estatales o de las entidades de crédito entre las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 52. *Convenios con entidades de crédito.*

1. El Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, podrá establecer convenios, anuales o de otra periodicidad, con las entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegidas, dentro del volumen máximo a que se refiere el apartado 1.A) del artículo 50, así como a fin de subsidiar la totalidad o parte de aquéllos, según corresponda, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.

2. A efectos del establecimiento de dichos convenios, se tendrán especialmente en cuenta:

a) La territorialización de las actuaciones y las modalidades de estas últimas convenidas con las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Las ofertas competitivas respecto a tipos de interés efectivo que presenten, en su caso, las diferentes entidades de crédito.

c) El grado de colaboración de dichas entidades con los anteriores planes y programas de vivienda, así como su nivel de cumplimiento de los compromisos y obligaciones de todo tipo que figuran en sus convenios con la citada Dirección General, incluso las de tipo formal, en especial la comunicación de la concesión y de la formalización de los préstamos, así como la remisión en tiempo y forma de las liquidaciones de los pagos en concepto de subsidios de préstamos y de la restante información necesaria para la gestión de los convenios por parte de dicha Dirección General.

3. Mediante Orden del Ministro de Fomento se regulará la convocatoria y selección de entidades de crédito, así como la fijación, en su caso, de cuantías a convenir con cada una de las mismas y la determinación del tipo de interés efectivo de los convenios a proponer al Consejo de Ministros, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

4. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito, habilitará al Ministerio de Fomento para modificar o resolver dicho convenio.

Artículo 53. *Comisiones de seguimiento.*

1. Se crea la Comisión Estatal de Seguimiento del Plan de Vivienda 1998-2001, cuya composición y funciones serán determinadas mediante Orden del Ministro de Fomento.

2. El Director general de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, podrá convocar comisiones multilaterales de seguimiento del plan, con asistencia de los Directores generales responsables en materia de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el plan 1998-2001 con el citado Ministerio.

Disposición adicional primera. *Actualización de ingresos familiares.*

Los límites de ingresos familiares que se establecen en el presente Real Decreto para acceder a las diversas modalidades de financiación cualificada, podrán actualizarse en el último trimestre de los años 1999 y 2000, con efectos, en su caso, desde el 1 de enero de los años 2000 y 2001, respectivamente, mediante Orden conjunta de los Ministros de Fomento y de Economía y Hacienda, previo Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en función de la evolución del contexto económico y financiero.

Disposición adicional segunda. *Precio básico.*

El precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, a que se refiere el artículo 8, se establece en 98.500 pesetas.

Dicho precio básico podrá ser modificado, mediante Orden conjunta de los Ministros de Fomento y de Economía y Hacienda, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

Disposición adicional tercera. *Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública.*

El Ministerio de Fomento continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, a los adquirentes en pri-

mera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la subvención personal y especial por un importe coincidente con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas, o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los impuestos que se aplican en lugar de aquél.

Esta disposición adicional será asimismo de aplicación a los expedientes promovidos en las Ciudades de Ceuta y Melilla con anterioridad a la vigencia de este Real Decreto y a partir del establecimiento del Impuesto sobre Producción, los Servicios y la Importación.

Disposición adicional cuarta. *Habilitación a SEPES.*

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) queda facultada para ampliar el ejercicio de sus actividades específicas, con especial atención a los fines del presente Real Decreto, mediante la ejecución de los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios.

b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

Disposición adicional quinta. *Sustitución de las referencias a módulos.*

Las referencias a módulos, con o sin ponderación, que figuren en la normativa estatal sobre financiación cualificada de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, y que tengan efectos sobre actuaciones ya financiadas, por lo que se refiere a actualizaciones de precios de venta y renta de dichas actuaciones, se entenderán referidas a partir de la vigencia del presente Real Decreto, al precio básico establecido en el artículo 8 del mismo, y concretado en la disposición adicional segunda, según las siguientes tablas de conversión:

Relación entre módulos y precio básico (porcentaje)

Áreas geográficas	Módulos sin ponderar	Módulos ponderados
1. ^a	90,28	94,84
2. ^a	80,07	84,11
3. ^a	70,20	73,75
4. ^a	65,18	68,48

Los módulos simples y ponderados se entenderán actualizados automáticamente en la misma medida en la que se revise el precio básico nacional.

Disposición adicional sexta. *Modificación del sistema de financiación cualificada.*

Durante la vigencia del Plan de Vivienda 1998-2001, el Gobierno, mediante Real Decreto, atendida la evolución del contexto económico y financiero, y oída la Conferencia Sectorial de Vivienda, podrá modificar el

sistema y las modalidades de financiación cualificada regulada en este Real Decreto, estableciendo nuevos mecanismos tendentes a facilitar el pago de la entrada para la adquisición de la vivienda, y la promoción para arrendamiento. Dichos mecanismos de ayudas podrían extenderse hasta un máximo de cinco años.

Disposición adicional séptima. *Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.*

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o de promoción pública queden disponibles para su transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos cualificados para todo tipo de vivienda calificada o declarada protegida en el ámbito del presente Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, para las viviendas de protección oficial.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 9.991 pesetas.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos a los que se refiere el presente Real Decreto, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 1.500 y 1.000 pesetas, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 4.995 pesetas.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 3.996 pesetas.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos a los que se refiere el presente Real Decreto, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 1.000 y 500 pesetas, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 1.998 pesetas.

Disposición transitoria primera. *Prórroga temporal de la vigencia del Plan anterior.*

En tanto no se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el primer Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se autorice la suscripción de convenios con entidades de crédito en orden a la concesión de préstamos cualificados para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001, se podrá seguir calificando provisionalmente o visando actuaciones protegidas al amparo del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, pudiendo éstas obtener la financiación cualificada correspondiente, con sujeción a los objetivos en número de actuaciones y volumen de préstamos cualificados que sean autorizados por la Comisión Delegada

del Gobierno para Asuntos Económicos durante 1998, al amparo del último Real Decreto citado.

Disposición transitoria segunda. *Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones que hayan obtenido préstamo cualificado.*

1. Durante el plazo de los seis meses siguientes a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el primer Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se autorice la suscripción de convenios con entidades de crédito, en orden a la concesión de préstamos cualificados para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001, los adquirentes, adjudicatarios y promotores de actuaciones protegidas a quienes se hayan concedido préstamos cualificados, con la conformidad del Ministerio de Fomento, al amparo del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, desde el 1 de enero de 1998, hayan sido formalizados o no, podrán solicitar al órgano autonómico correspondiente, y obtener, en su caso, autorización para acogerse a las disposiciones de este Real Decreto, por lo que respecta a precios máximos de venta y renta y condiciones de la financiación cualificada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no se haya iniciado el período de amortización del préstamo.

b) Que las características de las actuaciones protegidas y de los destinatarios de las mismas cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establece el Real Decreto 2190/1995, los mismos se tomarán como referencia a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos.

c) Que la entidad financiera correspondiente haya dado previamente su consentimiento para ello, sin que pueda incrementarse la cuantía del préstamo.

d) Que si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de venta o de adjudicación, opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, el adquirente o adjudicatario preste consentimiento previo, y que los mismos, así como el promotor, renuncien a, o reintegren, en su caso, las ayudas económicas que se les hubieran otorgado.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan de Vivienda 1998-2001.

Disposición transitoria tercera. *Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones calificadas que no hayan obtenido préstamo cualificado.*

Las actuaciones calificadas provisionalmente que no hubieran obtenido préstamo cualificado con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el primer Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se autorice la suscripción de convenios con entidades de crédito en orden a la concesión de préstamos cualificados para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001, podrán acogerse a su normativa, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, incluyendo aquellos casos en los que se hubiera acordado la exención de

límites para un área de rehabilitación, y mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan de Vivienda 1998-2001.

Disposición transitoria cuarta. *Adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas.*

1. Durante el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto, los promotores que, con anterioridad a dicha fecha, hubieran declarado en la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, de conformidad con el artículo 23 del Real Decreto 2190/1995, su propósito de vender las viviendas de forma que los adquirentes o adjudicatarios pudieran acogerse al sistema de protección establecido en dicho Real Decreto para la adquisición protegida a precio tasado de viviendas libres de nueva construcción, podrán optar por solicitar al órgano autonómico correspondiente autorización para que los adquirentes o adjudicatarios de las indicadas viviendas pudieran acogerse al sistema de financiación cualificada establecido en el capítulo III del mencionado Real Decreto o al establecido en el capítulo IV del presente Real Decreto sin que, en este último caso, sea de aplicación el plazo de dos años al que se refiere el artículo 23.1.b).

En cualquier caso, el precio máximo de venta de dichas viviendas será el establecido en el artículo 16.1.c) de este Real Decreto.

2. Los adquirentes o adjudicatarios con contratos de opción de compra, compraventa o adjudicación, visados o con solicitud de visado registrada por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el primer Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se autorice la suscripción de convenios con entidades de crédito, en orden a la concesión de préstamos cualificados para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001, y que no hubieran obtenido hasta ese momento préstamo cualificado, dispondrán de seis meses, a partir de dicha fecha, para solicitar el citado préstamo, mediante la oportuna diligencia o visado, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, pudiéndose acoger al sistema de ayudas establecido en el capítulo III del Real Decreto 2190/1995 o, alternativamente, al del capítulo IV del presente Real Decreto, sin que, en este último caso, sea de aplicación el plazo de dos años al que se refiere el artículo 23.1.b).

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establece el Real Decreto 2190/1995, los mismos se tomarán como referencia a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos.

El precio máximo de venta de dichas viviendas será el establecido en el artículo 16.1.c) del presente Real Decreto.

3. Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas libres de nueva construcción destinadas a su venta a precio tasado promovidas sobre suelo que hayan obtenido financiación cualificada al amparo de los Reales Decretos 1932/1991 y 2190/1995, podrán optar por acogerse al sistema de ayudas a que se refieren, respectivamente, la disposición adicional primera del Real

Decreto 726/1993, y la cuarta del Real Decreto 2190/1995, o al establecido en el capítulo IV del presente Real Decreto, sin que en este último caso sea de aplicación el plazo de dos años a que se refiere el artículo 23.1.b) del presente Real Decreto.

4. Las viviendas a las que se refieren los apartados 1, 2 y 3 anteriores de esta disposición transitoria se computarán, una vez obtengan préstamo cualificado, en el cupo anual de objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para el Plan de Vivienda 1998-2001, referido a las actuaciones protegidas reguladas en el capítulo IV de este Real Decreto.

Disposición transitoria quinta. *Financiación cualificada para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.*

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Fomento no dará conformidad a concesiones de préstamos cualificados, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en base a la normativa de planes y programas anteriores de vivienda, salvo lo determinado respecto a plazos temporales concretos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

A este respecto, el plazo máximo a que se refieren los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, queda sustituido por la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el primer Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se autorice la suscripción de convenios con entidades de crédito, en orden a la concesión de préstamos cualificados para la financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001.

Asimismo, las fechas límite de 31 de diciembre del año 2003 y de 31 de diciembre del año 2009, indicadas en el apartado 3 de la citada disposición transitoria, quedan reducidas en un año.

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere el apartado 1 de esta disposición transitoria y el 31 de diciembre del año 2001, a adquirentes o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el presente Real Decreto.

3. No obstante lo establecido en el apartado 1 de esta disposición transitoria, las subvenciones a actuaciones de rehabilitación cuyas solicitudes hayan sido presentadas ante las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla hasta la citada fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo del Consejo de Ministros al que se refiere el apartado 1 de esta disposición transitoria, y que aquéllas reconozcan, dentro del número de objetivos acordados con el Ministerio de Fomento para el período 1996-1997, así como los autorizados por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, durante 1998, se satisfarán en las mismas condiciones establecidas para dicho período.

El mismo criterio será de aplicación a las subvenciones y subsidios actualizados de préstamos que, por disponerlo así la normativa del citado Plan, requieran para su efectividad la conformidad del Ministerio de Fomento, siempre que dicha conformidad hubiera sido manifestada antes de la citada fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

En cualquier caso, el abono efectivo por parte del Ministerio de Fomento de las subvenciones a las que se refiere este número, estará supeditado a las disponibilidades presupuestarias de dicho Ministerio.

Disposición transitoria sexta. Límites temporales a la concesión de financiación cualificada.

1. No podrán concederse préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo de este Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 2001.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado hasta el 31 de diciembre del año 2001, siempre que el Ministerio de Fomento preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2005, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 1998-2001.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2001, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 1998-2001.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 1998-2001, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración definitiva de protegibilidad de las viviendas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos cualificados correspondientes a estas viviendas, se atenderán a lo que establezca la normativa vigente en el momento de su concesión, mientras que las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del plan regulado por el presente Real Decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

A la entrada en vigor de este Real Decreto quedarán derogados el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre; el artículo 1 y las disposiciones adicionales primera y segunda del Real Decreto 1377/1996, de 7 de junio, y el Real Decreto 1/1997, de 10 de enero, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias. Asimismo, quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición final primera. Facultades de desarrollo.

Se faculta a los Ministros de Fomento, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 12 de junio de 1998.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
RAFAEL ARIAS-SALGADO MONTALVO

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA

15137 *RESOLUCIÓN de 24 de junio de 1998, de la Dirección General de la Energía, por la que se publican los precios máximos de venta al público de gasolinas, aplicables en el ámbito de la península e islas Baleares a partir del día 27 de junio de 1998.*

Por Orden de 28 de diciembre de 1994, previo Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 28 de diciembre de 1994, se aprobó el sistema de precios máximos de venta al público de productos petrolíferos en el ámbito de la península e islas Baleares.

En cumplimiento de lo dispuesto en dicha Orden,

Esta Dirección General de la Energía ha resuelto que desde las cero horas del día 27 de junio de 1998 los precios máximos de venta al público en el ámbito de la península e islas Baleares de los productos que a continuación se relacionan, impuestos incluidos, serán los siguientes:

Precios máximos en pesetas/litro de gasolinas auto en estación de servicio o aparato surtidor:

I. O. 97 (súper)	I. O. 92 (normal)	I. O. 95 (sin plomo)
117,5	114,0	112,6

El precio de las gasolinas auto para las representaciones diplomáticas que, en régimen de reciprocidad, tengan concedida la exención del Impuesto sobre Hidrocarburos, será el que resulte de restar al precio aplicable el tipo del citado Impuesto vigente en cada momento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, 24 de junio de 1998.—El Director general, Antonio Gomis Sáez.

15138 *RESOLUCIÓN de 24 de junio de 1998, de la Dirección General de la Energía, por la que se publican los precios máximos de venta al público de gasolinas, Impuesto General Indirecto Canario excluido, aplicables en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias a partir del día 27 de junio de 1998.*

Por Orden de 28 de diciembre de 1994, previo Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 28 de diciembre de 1994, se aprobó el sistema de precios máximos de venta al público de productos petrolíferos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En cumplimiento de lo dispuesto en dicha Orden,

Esta Dirección General de la Energía ha resuelto que desde las cero horas del día 27 de junio de 1998 los precios máximos de venta al público en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias de los productos que a continuación se relacionan, Impuesto General Indirecto Canario excluido, serán los siguientes:

ANEXO D

CÓDIGOS ADICIONALES QUE CAUSAN BAJA EL 01-02-2001

4 029	8 831	8 836
8 829	8 832	8 837
8 830	8 833	A 152

MINISTERIO DE FOMENTO

2906 *REAL DECRETO 115/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001, y se establece la ayuda estatal directa a la entrada.*

Desde la entrada en vigor del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan de Vivienda 1998-2001, diversas circunstancias han contribuido a modificar el entorno económico y financiero en referencia al cual dicho plan había sido diseñado.

En este contexto se considera preciso adaptar los precios máximos de venta de las viviendas protegidas y, con mayor intensidad, en el caso de las viviendas de protección oficial de régimen especial, destinadas a las familias con los ingresos más reducidos de entre los destinatarios del plan, a fin de estimular su oferta.

Esta adaptación de precios máximos de venta incluye una ampliación de las posibilidades de las que ya disponían las Comunidades Autónomas, según las normas vigentes del citado plan, en orden a graduar en cada localidad o ámbito territorial intraurbano las subidas de precios adecuadas, según las circunstancias que, en cada caso, se registren, siempre dentro de los límites que se establecen en este Real Decreto.

Por otra parte, a fin de garantizar en mayor medida el carácter finalista de las ayudas estatales y, en definitiva, el de la política misma de vivienda, se considera conveniente ampliar los plazos durante los que no caben transmisiones inter vivos ni cesión de las viviendas protegidas bajo ningún título, así como impedir su descalificación, con carácter voluntario, durante un plazo de quince años.

Asimismo, la experiencia obtenida del desarrollo del plan en su primera mitad aconseja introducir ciertas modificaciones, tendentes a estimular las actuaciones protegidas en materia de suelo, haciéndolas más operativas y eficaces, mediante un reforzamiento de las ayudas estatales correspondientes.

De otro lado, la modificación en los últimos años del entorno económico y financiero en el que se aprueban los planes estatales de vivienda, aconseja que se efectúe un replanteamiento de la instrumentación financiera del plan, a fin de incrementar su grado de eficacia con vista a la consecución de sus objetivos y, en particular, favorecer el acceso a la propiedad de viviendas protegidas a aquellos grupos de población que, con sus solos recursos, no podrían acceder directamente a viviendas ofertadas en el mercado libre.

Las normas del plan han incluido entre sus instrumentos un sistema de financiación, en el que se contienen recursos privados aportados por las entidades de crédito que han suscrito Convenios al efecto con el Esta-

do, y ayudas financieras de origen presupuestario estatal, que habitualmente adquieren la forma de subsidios de préstamos cualificados o de subvenciones a fondo perdido. El conjunto de estos recursos financieros privados y financiación estatal ha recibido el nombre de financiación cualificada.

En el marco de las ayudas estatales, la subsidiación de préstamos cualificados ha ocupado, desde hace ya largo tiempo y especialmente en contextos de elevados tipos de interés, un papel preponderante, tanto por la cuantía de recursos estatales canalizados a través de esta modalidad de ayuda como por su influencia efectiva en orden a facilitar a los adquirentes de viviendas protegidas el acceso a su propiedad.

Los moderados niveles de tipos de interés vigentes y previsibles para los préstamos cualificados del plan estatal de vivienda permiten que la atención de este último se dirija con mayor intensidad a otro de los grandes problemas del acceso a la vivienda en propiedad, cual es el modo de sufragar aquel conjunto de gastos a que el adquirente se enfrenta en el momento mismo de acceso a la vivienda, fundamentalmente la parte del precio de la misma, que no es objeto de financiación crediticia ni estatal, es decir, la comúnmente denominada «entrada».

En este sentido, ya el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en su disposición adicional sexta, advertía que, bajo ciertas condiciones, el Gobierno, durante la vigencia del Plan de Vivienda 1998-2001, podrá modificar el sistema y las modalidades de financiación cualificada, estableciendo nuevos mecanismos tendentes a facilitar el pago de la entrada para la adquisición de la vivienda.

La fórmula de subvenciones personales a los adquirentes ha mostrado, en la práctica, determinados inconvenientes en su finalidad de resolver el problema de la «entrada».

Por ello, y a la vista del contexto económico y financiero, el Gobierno considera que procede ampliar el conjunto de instrumentos de intervención de que dispone el vigente Plan de Vivienda, mediante la inclusión de una ayuda estatal directa a la entrada, que será aplicable a quienes se acojan al sistema específico de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, como fórmula alternativa al sistema vigente de ayudas estatales. No obstante, en el caso de adquisición en primer acceso a la propiedad de viviendas de protección oficial de régimen especial, la ayuda estatal directa a la entrada será compatible con la subsidiación de la cuota durante los cinco primeros años del período de amortización.

La coexistencia de esta nueva fórmula con el sistema de financiación cualificado hasta ahora vigente ampliará las alternativas a disposición de los adquirentes en primer acceso a la vivienda en propiedad.

Todos estos aspectos han sido analizados en el ámbito de la Conferencia Sectorial sobre Vivienda y Suelo, celebrada el 19 de septiembre de 2000, registrándose un elevado grado de aceptación y coincidencia con las modificaciones incluidas en este Real Decreto, por parte de las Administraciones Públicas allí participantes.

Para la elaboración de este Real Decreto se ha consultado a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (AGECOVI), Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES), organizaciones de consumidores y usuarios, a través del Consejo de Consumidores y Usuarios, entidades de crédito,

especialmente a través de la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA), Asociación Española de Banca Privada (AEB) e Instituto de Crédito Oficial (ICO).

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de febrero de 2001,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación de varios artículos del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.*

Se modifican los artículos del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, que a continuación se relacionan:

1. Artículo 2. Se añade un párrafo final al apartado 1.B y se modifica el primer párrafo del apartado 2, que tendrán la siguiente redacción:

«c) Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.»

«2. El Ministerio de Fomento satisfará, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones, subsidios y otras ayudas directas, en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el derecho a la obtención de préstamos cualificados y, en su caso, de dichas ayudas dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes Convenios suscritos entre ambas Administraciones.»

2. Artículo 5. Los párrafos penúltimo y último correspondientes al párrafo b) tendrán, respectivamente, la siguiente redacción:

«Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros, y si las circunstancias así lo aconsejaren, podrá modificar el tipo de interés efectivo aplicable incluso dentro de períodos anuales, si bien habrán de cumplirse las condiciones y aplicarse las reglas previstas en este apartado para la revisión ordinaria anual.

En aquellos años en los que corresponda revisión del tipo de interés efectivo, pero no proceda la modificación del mismo, según los criterios expuestos, dicha circunstancia será objeto de un Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.»

3. Artículo 6. El apartado 1 quedará redactado como sigue:

«1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado.

La cuantía máxima de la subsidiación, para todos los préstamos cualificados formalizados en el ámbi-

to del Plan de Vivienda 1998-2001, será, en términos absolutos, durante cada período subsidiado, y dentro de cada tramo de ingresos familiares, la que correspondería al tipo de interés efectivo de los convenios entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito, para la financiación del programa 2001 del mencionado plan.»

4. Artículo 8. Quedará redactado de la manera siguiente:

«Artículo 8. *Precio básico y precios máximos de venta.*

Se establece un precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que servirá como referencia a efectos de la fijación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas. A partir de dicho precio básico, las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, según su propia normativa, podrán fijar las cuantías máximas de dichos precios de venta, sin que las mismas puedan variar en más o en menos de un 25 por 100 del precio básico.

Dentro de esos límites, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán concretar los precios máximos de las viviendas protegidas para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos de su territorio. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 9, 16.1.b) y c), y 24 de este Real Decreto.»

5. Artículo 10. Quedará modificado de la siguiente manera:

«Artículo 10. *Financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad.*

Podrán acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas y que no tengan o hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad, o que, teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 90 metros cuadrados útiles.»

6. Artículo 12. Se modifican el título y los apartados 2 y 4, y se adiciona un nuevo apartado 5, con la siguiente redacción:

«Artículo 12. *Destino y ocupación de las viviendas. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación.*

2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el número anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.»

«4. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas.

5. La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados 2 a 4 de este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.»

7. Artículo 16. El párrafo correspondiente al párrafo b) del apartado 1 tendrá la redacción siguiente:

«b) Cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial, su precio máximo de venta o de adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 90 por 100 del precio máximo de venta, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas, establecido en el párrafo a) anterior, aplicable en la misma localidad o circunscripción territorial en el momento de la calificación provisional.»

8. Artículo 17. El apartado A) quedará redactado como sigue:

«A) La cuantía máxima, en los préstamos al promotor, será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida.

La cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación, cuando se trate de préstamos directos a adquirentes y adjudicatarios, o del 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio. En todo caso, la cuantía mínima de los préstamos en los que se dé el supuesto de las ayudas directas a la entrada a que se refiere el artículo 21.3 de este Real Decreto, que no podrán ser amortizados anticipadamente antes de transcurridos cinco años a partir de su formalización, será del 70 por 100.

Si la vivienda tuviera garaje, trastero u otros anejos en las condiciones a las que se refiere el artículo 11.1, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.»

9. Artículo 20. Se modifican el título, los apartados 3 y 4, y se añade un nuevo apartado 5, que tendrán la siguiente redacción:

«Artículo 20. *Subsidiación de préstamos a promotores, adquirentes o adjudicatarios y subsidio reforzado al primer acceso en propiedad, y en otras circunstancias.*

3. El Ministerio de Fomento aplicará en el caso del sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso en propiedad, cuando el prestatario no haya optado por la ayuda estatal directa a la entrada, un sistema de subsidio reforzado de préstamos, consistente en el abono, en cada uno de los períodos a los que se extienda dicha ayuda, del doble de la cuantía que hubiera correspondido en concepto de subsidiación de no concurrir dicha circunstancia.

El derecho a la percepción del subsidio reforzado depende de la cuantía de los ingresos familiares del prestatario, y su duración de que haya o no constituido una cuenta vivienda en las condiciones que más adelante se establecen.

Duración del subsidio reforzado de préstamos (años)		
Ingresos familiares — (Millones de pesetas)	Con cuenta vivienda	Sin cuenta vivienda
$\leq 2,5$	3	2
$> 2,5 \leq 3,5$	2	1

Por lo que se refiere a la cuenta vivienda, será preciso que el prestatario acredite haber constituido, a lo largo de un período no inferior a dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad de crédito por una cuantía mínima del 5 por 100 del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, si el prestatario tiene ingresos que no exceden de 2,5 millones de pesetas; o del 10 por 100 de dichos precios cuando los ingresos del prestatario se encuentren entre 2,5 y 3,5 millones de pesetas, sin exceder de esta última cuantía.

En el caso de prestatarios con una edad no superior a treinta y cinco años, las cuantías mínimas de los depósitos en cuenta vivienda serán iguales a la mitad de las establecidas con carácter general.

Se considerará cumplida la exigencia de saldo aunque, una vez transcurridos los dos años y alcanzado el porcentaje exigido, el resultante en el momento de la solicitud de la ayuda fuera inferior, siempre que las disposiciones de dicho saldo hayan sido destinadas al pago de la vivienda.

4. El subsidio reforzado del préstamo a que se refiere el número anterior, será aplicable, asimismo, con una duración de un año, aunque el prestatario no se encuentre acogido al supuesto de primer acceso de vivienda en propiedad, siempre que los ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas y concorra simultáneamente, al menos, una de las siguientes circunstancias:

a) Que la unidad familiar del prestatario esté compuesta, al menos, de cinco miembros, o de cuatro si aquélla está formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.

b) Que en la unidad familiar haya personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la

legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c) Que el adquirente y, en su caso, el resto de los miembros de la unidad familiar, tengan edades no superiores a treinta y cinco años.

En los casos señalados, cuando además se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, la ayuda establecida en este punto ampliará en un año las que correspondan en aplicación del número anterior.

5. Cuando el prestatario que se haya acogido al sistema específico de financiación cualificada para primer acceso en propiedad opte por la ayuda estatal directa a la entrada, el préstamo cualificado obtenido carecerá de subsidiación, excepto cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial, en cuyo caso tendrá una subsidiación del 15 por 100 de la cuota durante los cinco primeros años del período de amortización.»

10. Artículo 21. Se modifica el título y se añade un nuevo apartado 3, con la redacción siguiente:

«Artículo 21. *Subvenciones y ayuda estatal directa a la entrada.*

3. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán optar entre:

a) Las ayudas directas previstas con carácter general para dicha modalidad de acceso, en el artículo 20, así como las establecidas, en su caso, en el apartado 2 anterior de este artículo; o bien.

b) Solicitar, alternativamente, la ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda. Esta ayuda consistirá en el abono de un determinado porcentaje, graduable según tipo de vivienda y otras circunstancias personales, del precio total de la vivienda que figure en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, o, en caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo, que constarán en la escritura de declaración de obra nueva.

La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir la ayuda estatal directa a la entrada, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor.

El Ministerio de Fomento reintegrará a dichas entidades financieras la cuantía abonada en concepto de ayuda estatal directa a la entrada, en un período máximo de cinco años, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de dicha ayuda, mediante pagos cuya cuantía se determinará a través de la aplicación del denominado sistema francés de cálculo de cuotas para la amortización de un préstamo, con cuotas constantes. El tipo de interés aplicable a estos efectos será, en cada momento, el vigente para los convenios con las mencionadas entidades de crédito.

La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada, en tanto por ciento del precio total de la vivienda, será la siguiente:

	Viviendas protegidas, según sus precios máximos de venta		
	Precio máximo general [artículo 16.1.a)]	Régimen especial [artículo 16.1.b)]	Precio máximo superior [artículo 16.1.c)]
	Porcentaje de ayuda sobre precios totales de vivienda		
Cuantías básicas	7	11	3
Cuantía adicional a jóvenes (1)	3	3	3
Cuantía adicional a familias numerosas.	3	3	3
Cuantía adicional por otras circunstancias personales (2).	1	1	1

(1) Edad no superior a treinta y cinco años.

(2) Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las cuantías adicionales de jóvenes, familias numerosas y las correspondientes a otras circunstancias personales, no son acumulables entre sí.»

11. Artículo 26. Quedará redactado como sigue:

«Artículo 26. *Subsidiación de los préstamos cualificados y ayuda estatal directa a la entrada.*

La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a que se refiere este capítulo, así como todo lo relativo a la ayuda estatal directa a la entrada, se adecuarán a lo establecido en los artículos 20 y 21 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, siempre que la superficie útil de la vivienda no exceda de 90 metros cuadrados. En caso contrario, no corresponderá subsidiación alguna, ni la mencionada ayuda estatal directa a la entrada.»

12. Artículo 46. Quedará redactado como sigue:

«Artículo 46. *Destino del suelo objeto de financiación.*

El uso predominante del suelo objeto de financiación cualificada será el de promoción de las viviendas protegidas a que se refieren los capítulos II y III, a cuyos efectos deberá destinarse a dicho uso, al menos, el 50 por 100 de la edificabilidad resultante del suelo cuando se trate de las actuaciones a que se refiere el párrafo a) del artículo anterior.»

13. Artículo 49. Los apartados 1 y 2 quedarán redactados de la siguiente manera:

«1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados a que se refiere el artículo anterior, con el 10 por 100 de la cuota, a lo largo de toda la vía del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Dicha subsidiación será del 13 por 100 de la citada cuota cuando el porcentaje de edificabilidad

a que se refiere el artículo 46 sea, al menos, el 75 por 100.

En el último de los supuestos a que se refiere el párrafo b) del artículo 48, se tendrá en cuenta el porcentaje que el saldo vivo del préstamo subsidiado obtenido por el promotor de las actuaciones de suelo representa respecto al préstamo global concedido para la promoción de las viviendas.

2. El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor por cuantía del 10 por 100:

a) Del préstamo máximo que se hubiera podido obtener, según el artículo 48.a), cuando dicho promotor renuncie a la obtención de préstamo cualificado.

b) De la cuantía del préstamo cualificado obtenido, siempre que el prestatario renuncie a la subsidiación correspondiente.

Dicha subvención será del 13 por 100 cuando el porcentaje de edificabilidad a que se refiere el artículo 46 sea, al menos, el 75 por 100.

Se requerirá además, en ambos supuestos, que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla propongan dicha fórmula de ayuda, y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicha subvención se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del citado Ministerio».

14. Artículo 52. El apartado 1 tendrá la siguiente redacción:

«1. El Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, podrá establecer convenios, anuales o de otra periodicidad, con las entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos cualificados y de las cuantías necesarias para la ayuda estatal directa a la entrada, requeridos para la financiación de las actuaciones protegidas, dentro del volumen máximo a que se refiere el apartado 1.A) del artículo 50, así como a fin de subsidiar la totalidad o parte de aquéllos, según corresponda, y de reintegrar las cuantías de la ayuda estatal directa a la entrada abonadas por aquellas entidades, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.»

15. Disposición adicional segunda. Quedará redactado como sigue:

«Disposición adicional segunda. *Precio básico.*

El precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, a que se refiere el artículo 8, se establece en 100.500 pesetas.

Dicho precio básico podrá ser modificado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.»

Disposición transitoria primera. *Posibilidad de obtener la ayuda estatal directa a la entrada en actuaciones en las que se haya concedido préstamo cualificado.*

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas correspondientes

a promociones acogidas al Plan de Vivienda 1998-2001, así como los adquirentes de viviendas ya existentes, cuya adquisición hubiera sido declarada como protegida en el ámbito del mencionado plan, que hubieran obtenido préstamo cualificado pero que todavía no lo hubieran formalizado, o que habiéndolo formalizado no hubiere sido subrogado aún, y por tanto no hubiera sido real y efectiva aún la subsidiación del préstamo, podrán solicitar acogerse al sistema de la ayuda estatal directa a la entrada, siempre que cumplan los requisitos para ello, con el límite temporal establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria sexta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de los nuevos precios máximos de venta.*

Los nuevos precios máximos de venta que se fijen de acuerdo con el texto modificado del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, serán de aplicación a las actuaciones protegidas para las que se solicite o se haya solicitado válidamente acogerse al vigente Plan de Vivienda 1998-2001, con posterioridad al 25 de abril de 2000, fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos sobre tipo de interés efectivo aplicable al programa 2000 del Plan de Vivienda 1998-2001.

En cualquier caso, si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de compraventa, de adjudicación o de opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, la aplicación de los nuevos precios máximos de venta requerirá el consentimiento previo del adquirente o adjudicatario.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A los efectos del vigente Plan de Vivienda 1998-2001, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 9 de febrero de 2001.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
FRANCISCO ÁLVAREZ-CASCOS FERNÁNDEZ

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN

2907 *REAL DECRETO 117/2001, de 9 de febrero, por el que se establece la normativa básica de fomento de las inversiones para la mejora de las condiciones de transformación y comercialización de los productos agrarios, silvícolas y de la alimentación.*

La actividad administrativa de fomento de los sectores de la industria agroalimentaria y silvícola constituye una vía de eficacia contrastada para la mejora de las con-

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE FOMENTO

689 *REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*

La intervención del Estado en el subsector de la vivienda se fundamenta en competencias propias relativas a las bases de la planificación económica. En este sentido, la sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional, reconocía la capacidad del Estado para actuar en el citado subsector a través de planes plurianuales de vivienda, dada la naturaleza y repercusiones económicas del subsector, aun cuando sin olvidar el aspecto profundamente social del mismo, por cuanto afecta a una de las facetas más íntimas y básicas del ser humano. Por ello, los planes estatales de vivienda han solido proponerse objetivos de carácter económico, por una parte, tales como contribuir a lograr o mantener niveles adecuados de actividad y empleo en el subsector, o corregir determinadas ineficiencias o fallos de los mercados de la vivienda, y de carácter social, por otra, brindando su apoyo selectivo a aquellos grupos sociales con mayores dificultades para acceder a viviendas dignas.

La situación de la vivienda, en España, se caracteriza por la disponibilidad de un amplio parque de viviendas, en comparación con las necesidades de la población, en su inmensa mayor parte ocupado por sus propietarios. La fracción de dicho parque cedida u ofrecida en alquiler es muy reducida, si se compara con los porcentajes habitualmente existentes en los principales países de la Unión Europea, tanto que resulta problemática de cara a las necesidades de un país inmerso a unos importantes procesos de movilidad interior de la población, en relación con la oferta de trabajo y la dinámica económica general. Por otra parte, esta situación afecta negativamente a los procesos demográficos de creación de nuevas unidades convivenciales y, en definitiva, y junto a otros factores, a las pautas de la natalidad.

Por otro lado, los años recientes han registrado un proceso de significativo incremento de precios de las viviendas libres, acompañado de unas cifras históricas de promoción de nuevas viviendas, asimismo libres, mientras que las viviendas protegidas de nueva construcción, con precios, lógicamente, limitados, han experimentado retrocesos en cuanto a sus volúmenes de producción. El fenómeno de incremento de precios se ha basado, inicialmente, en un fuerte empuje de la demanda, debido, a su vez, a la buena situación de la economía, traducida en mayor empleo y poder adquisitivo de las familias, reforzado de modo especial por una evolución muy favorable de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, base fundamental del sistema de financiación del acceso en propiedad a la vivienda.

El aspecto menos favorable de estos fenómenos ha consistido en que, a pesar de la oferta existente, amplios grupos de población con niveles medios y bajos de ingresos, y especialmente los jóvenes, se han ido encontrando cada vez más en peores condiciones para acceder a viviendas en propiedad a precios moderados. Aun cuando el proceso alcista de precios presenta síntomas que auguran una cercana tendencia a la estabilización, el problema de la accesibilidad persistirá para muchos de dichos colectivos, dada la resistencia a la baja de los precios nominales de las viviendas libres junto con la estrechez del margen todavía disponible para ulteriores descensos de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

En estas condiciones, parece conveniente, y aún necesario, poner en marcha un nuevo Plan de Vivienda para el período 2002-2005, que no sólo pretenda alcanzar efectos de carácter económico (especialmente, el fomento del empleo, corrigiendo fallos de mercado, como lo es la escasez de viviendas ofrecidas en alquiler), sino que contribuya al logro de los objetivos de una serie de políticas estatales de carácter social: la política de cohesión social, facilitando el acceso a viviendas dignas, en alquiler o en propiedad, a los grupos de población con ingresos reducidos, en sintonía con el Plan Nacional de Acción para la Inclusión Social; políticas de protección a la familia, en el marco del Plan Integral de Apoyo a la Familia 2001-2004, a la tercera edad y a los minusválidos; política de fomento de la natalidad, en relación con la cual la vivienda accesible juega un papel instrumental importante, al menos como condición necesaria, aunque no suficiente.

No obstante, dada la asignación de competencias entre los diferentes niveles de Administraciones públicas, el Estado carece de la posibilidad de llevar a cabo el cumplimiento de sus planes de vivienda de forma autónoma. En efecto, son las Comunidades Autónomas las que ostentan, en principio, las competencias en materia de vivienda y disponen de los instrumentos para, sea actuando directamente, sea mediante su contacto inmediato con los ciudadanos, llevar a efecto las políticas de vivienda. Otro tanto cabe decir por lo que se refiere a uno de los elementos esenciales para el desarrollo de cualquier política de vivienda, es decir, la política de suelo. En este campo, las competencias fundamentales corresponden a las Comunidades Autónomas y, en ciertos aspectos, a las Corporaciones Locales, mientras que el Estado se encuentra desprovisto casi por completo de competencias, es decir, de capacidad jurídica para intervenir en este aspecto y, de hecho, ya las ha ejercido mediante diversas iniciativas legales.

Esta compleja situación jurídica constituye, por tanto, el marco de acción en el que el Estado puede intervenir a través de sus planes de vivienda, como, de hecho, ha venido haciéndolo desde hace ya largos años.

El Plan de Vivienda 2002-2005 representa, por tanto, una iniciativa formulada desde el Estado a las Comu-

nidades Autónomas y, en su medida, y a través de éstas, a las Corporaciones Locales, para colaborar en una tarea que, como se ha puesto de manifiesto, resulta necesaria y que el Estado, por sí solo, no puede culminar. De ahí que la materialización del Plan no se limite al presente Real Decreto, sino que requiera la plasmación de los convenios con las Comunidades Autónomas a los que aquél se refiere, junto con otros convenios, de carácter instrumental, con las entidades de crédito, todo ello en el marco, y con los límites, de los recursos financieros de origen presupuestario ofrecidos por el Estado. En estas condiciones, y contando con la colaboración de los restantes agentes, y, muy especialmente, de los promotores inmobiliarios, públicos y privados, el Plan de Vivienda 2002-2005 podrá alcanzar las finalidades perseguidas por el Estado y los objetivos concretos que las propias Comunidades Autónomas se asignen a sí mismas.

De ahí que este Real Decreto establezca unas reglas de funcionamiento que favorecen la actuación de los diferentes agentes implicados en este subsector protegido, simplificando las categorías de viviendas protegidas, a efectos del Plan, e intensificando los márgenes de responsabilidad de las Comunidades Autónomas en aquellos aspectos en los que la diversidad territorial de España así lo aconseja; fijando una serie de automatismos que favorecerán la estabilidad del funcionamiento del Plan y de las expectativas empresariales; introduciendo reservas no territorializadas de recursos estatales, que permitirán potenciar la promoción de viviendas protegidas destinadas a alquiler, así como la eficiencia general del Plan.

El presente Real Decreto incluye, por otra parte, un sistema de financiación cualificada que potencia la promoción de viviendas protegidas en alquiler, intensifica y concentra las ayudas para la compra de vivienda en quienes acceden por primera vez a la propiedad de una vivienda y refuerza el sistema de ayudas y estímulos a la urbanización de suelo destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido consideradas las observaciones, entre otros, de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (AGECOVI), Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), Organizaciones de Consumidores y Usuarios, a través del Consejo de Consumidores y Usuarios, Entidades de crédito, especialmente a través de la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA), Asociación Española de Banca Privada (AEB) e Instituto de Crédito Oficial (ICO).

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 11 de enero de 2002,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Real Decreto se aplicará a la financiación cualificada, durante el período comprendido entre la fecha de su entrada en vigor y el 31 de diciembre del

año 2005, de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo que a continuación se indican:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública (excepto las calificadas como de promoción pública), así como la adquisición de dichas viviendas.

b) La promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación previsto en este Real Decreto.

c) La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, sea para uso propio, o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.

d) La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

2. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas promovidas para arrendamiento, en los términos en que se acuerde con cada Comunidad Autónoma o con las Ciudades de Ceuta y Melilla, aquellos otros alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa propia de éstas, sean de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinados a arrendamientos u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad, inmigrantes u otros, y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

La superficie protegida, a efectos de financiación cualificada, no excederá de 40 metros cuadrados útiles para cada una de las unidades habituales incluidas en un alojamiento.

También será protegida la superficie útil correspondiente a los servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total de las unidades habitacionales del alojamiento.

3. Podrán, asimismo, acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda a que se refiere el apartado 1, a), de este artículo, en la medida y condiciones en que ello se acuerde con cada Comunidad Autónoma y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

4. La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y de rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, de

conformidad con los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

La financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según las normativas autonómicas, así como sus diferencias en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

Artículo 2. *Formas de financiación cualificada.*

1. La financiación cualificada de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo regulada en este Real Decreto podrá adoptar las siguientes modalidades:

A. Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

B. Ayudas económicas directas:

- a) Subsidiación de los préstamos cualificados.
- b) Subvenciones.
- c) Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. El Ministerio de Fomento satisfará, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones, subsidios y otras ayudas directas, en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a la financiación cualificada, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

En cualquier caso, corresponderá a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y Melilla tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, así como gestionar el abono de las subvenciones.

Artículo 3. *Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.*

Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que este Real Decreto exija, especialmente, para determinados supuestos, y con independencia de los requisitos que en cada caso se exijan tanto para acceder a las viviendas objeto de este Real Decreto como para poder calificar actuaciones protegidas acogidas al mismo:

a) Que las actuaciones para las que se solicita financiación cualificada hayan sido calificadas o declaradas como protegidas por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla y que las viviendas objeto de dichas actuaciones vayan a dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales, para uso propio, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de

la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 9 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de las viviendas, tengan ingresos familiares, determinados según establece el artículo 12 de este Real Decreto, que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional para la obtención de préstamo cualificado; de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de subsidios de préstamos y, en su caso, de ayudas estatales directas especiales a la entrada, a las que se refiere el artículo 19 de este Real Decreto; y de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de ayudas estatales directas básicas a la entrada, igualmente establecidas en el mismo artículo 19.

Todo ello con independencia de lo establecido, a este respecto, en el capítulo V sobre rehabilitación.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de los mismos, a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio como condición para poder acceder a la financiación cualificada.

d) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, salvo en el supuesto de familias numerosas, de las ayudas económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales.

e) Que las viviendas no excedan de los precios máximos de venta, adjudicación o renta que, según los casos, se establecen en este Real Decreto.

f) Que las viviendas no excedan de las siguientes superficies útiles máximas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación:

1.º 90 metros cuadrados, con carácter general.

2.º 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, hasta un 15 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que le será aplicable, además de los requisitos relativos a publicidad e información específica que puedan establecer las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 23, b) del presente Real Decreto.

Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta o Melilla o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 4. *Efectos por incumplimiento.*

El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 3 y de cualesquiera otros requisitos exigidos

en este Real Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación cualificada, incluso la no obtención de calificación o declaración definitiva de las actuaciones de rehabilitación, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado de las cantidades satisfechas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Artículo 5. *Características generales de los préstamos cualificados.*

Los préstamos cualificados a los que se refiere este Real Decreto tendrán las siguientes características comunes, con independencia de las cuantías y plazas o de carencia y de amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas.

a) Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Fomento los convenios a que se refiere el artículo 44 de este Real Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos cualificados.

c) El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder en el marco del Plan será igual a un porcentaje del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. Dicho porcentaje será el que resulte como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propongan colaborar en la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, sistema regulado por Orden del Ministro de Fomento, y que se desarrollará previamente a la formalización de los convenios con las mencionadas entidades, a los que se refiere el artículo 44 de este Real Decreto.

El tipo de interés efectivo anual resultante será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, teniendo vigencia, al menos, hasta la finalización del año 2002. En el primer trimestre de cada uno de los años 2003 a 2005, se volverá a revisar y, en su caso, a modificar dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo porcentaje derivado del mencionado sistema competitivo de ofertas, a la media de los dos últimos meses con información disponible del mencionado tipo porcentual de referencia del conjunto de entidades.

Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros, y si las circunstancias así lo aconsejaren, podrá modificar el tipo de interés efectivo aplicable, incluso dentro de períodos anuales, si bien habrán de aplicarse las reglas previstas en este apartado para la revisión ordinaria anual.

El tipo de interés efectivo resultante, tanto si coincide con el vigente hasta ese momento, como si ha sido modificado por el procedimiento expuesto, será de aplicación a los nuevos préstamos cualificados que se concedan y, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos al amparo de los convenios formalizados por el Ministerio de Fomento con las entidades de crédito, con anterioridad, pero en el marco de este Real Decreto, a partir del primer vencimiento, inclusive, que se pro-

duzca, una vez transcurrido un mes desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho nuevo tipo de interés efectivo.

El procedimiento descrito para la revisión y, en su caso, modificación del tipo de interés efectivo, será aplicable igualmente con carácter anual a partir de 2006, inclusive.

d) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, si bien no será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o en materia de rehabilitación, excepto en los supuestos previstos en los apartados 1, A), y 1, B), a), del artículo 37 de este Real Decreto.

Artículo 6. *Subsidiación de los préstamos cualificados.*

1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado.

2. La subsidiación de préstamos que determina el número anterior tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, o de la subrogación en el mismo, por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La efectividad de la subsidiación de préstamos cualificados, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la solución expresa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, practicándose, si procede, la correspondiente liquidación complementaria.

3. La subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco años, salvo en los casos en los que este Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

Artículo 7. *Precio básico y precios máximos de venta.*

Se establece un precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que se fija en 623,77 euros, y que servirá como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación cualificada del presente Real Decreto. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán, según su propia normativa, fijar las cuantías máximas de dichos precios de venta para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos de su territorio, inferiores o superiores al mencionado precio básico, sin que, en este último caso, dichas cuantías máximas de precios puedan superar las establecidas en los artículos 14 y 20.2 de este Real Decreto.

El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, acordará, en el mes de diciembre de los años 2002, 2003 y 2004, la cuantía del precio básico, habida cuenta de la evolución del Plan de Vivienda 2002-2005, de los indicadores de precios de las viviendas libres y de costes de la edificación residencial, publicados por el Ministerio de Fomento, de la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho Acuerdo será publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Artículo 8. *Municipios singulares.*

A los efectos de este Real Decreto se consideran municipios singulares aquellos en los que, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos de venta de las viviendas, se den especiales dificultades de acceso a la vivienda y, por ello, sean así declarados, en su caso, mediante Orden del Ministro de Fomento, en el primer trimestre del año, a propuesta razonada de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

En los municipios declarados singulares, el precio máximo de venta de las viviendas acogidas al presente Real Decreto podrá incrementarse, en relación con los máximos establecidos por cada Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, en los siguientes porcentajes máximos:

- a) Municipios singulares del grupo A: hasta un 40 por 100.
- b) Municipios singulares del grupo B: hasta un 20 por 100.
- c) Municipios singulares del grupo C: hasta un 10 por 100.

Artículo 9. *Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.*

1. Podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos familiares, corregidos según establece el artículo 12 de este Real Decreto, no excedan de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no tengan o no hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

2. Asimismo, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad aquellas familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el apartado 1 de este artículo, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de esta última, libre o protegida, determinado como se indica en el citado apartado 1, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas estatales percibidas, previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

Artículo 10. *Destino y ocupación de las viviendas. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación.*

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante

el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Quedan exceptuadas las familias numerosas, en el supuesto al que se refiere el apartado 2 del artículo 9 de este Real Decreto y podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla. En cualquier caso, se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar el establecido, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, en aplicación del artículo 14 de este Real Decreto, para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

En cuanto al supuesto de segunda transmisión al que se refiere el artículo 20.2, el precio máximo de venta será el establecido en dicho artículo.

4. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación o declaración definitiva de las mismas.

5. La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados 2 a 4 de este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición y limitaciones a la facultad de disponer por medio de nota marginal.

Artículo 11. *Promotores y adjudicatarios.*

1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Las referencias que en este Real Decreto se efectúan a los promotores para uso propio se aplicarán, exclusivamente, a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios.

3. A efectos de este Real Decreto se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

4. En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, podrán ser promotores tanto sus propietarios como los inquilinos de las viviendas cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

Artículo 12. *Ingresos familiares.*

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el salario mínimo interprofesional, corregida según se establece en los apartados 3 y 4 de este artículo, de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este apartado, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios.

La solicitud de financiación cualificada implicará la autorización para que la Administración pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la Administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

2. A efectos de este Real Decreto, se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

3. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla aplicarán a los ingresos familiares un coeficiente multiplicativo corrector, en función del número de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 o más	0,83

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán aplicar a la magnitud de renta determinada en la forma prevista en el apartado 1 un coeficiente multiplicativo corrector comprendido entre 0,80 y 1,00, en función de la relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes en cada territorio de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, o de otras circunstancias consideradas por aquéllas.

CAPÍTULO II

Financiación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 13. *Destino de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública.*

Las viviendas de nueva construcción que en su calificación o declaración como protegidas se acojan a las disposiciones del presente Real Decreto, se destinarán, obtengan o no financiación cualificada, a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales, para uso propio, o arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

SECCIÓN 2.^a VENTA O ADJUDICACIÓN

Artículo 14. *Precios máximos de venta o adjudicación.*

a) El precio máximo de venta o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación o declaración provisional de las viviendas, será fijado por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla para cada ámbito territorial y tendrá como límite 1,56 veces el precio básico a nivel nacional. En los municipios singulares serán de aplicación los incrementos máximos que establece el artículo 8 de este Real Decreto.

b) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará, asimismo, en la calificación o declaración provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

c) Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que tendrán los límites establecidos en los apartados anteriores de este artículo, incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

Artículo 15. *Características de los préstamos cualificados.*

Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas sujetas a regímenes de protección pública calificadas o declaradas protegidas tendrán, además de las generales establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, las siguientes características:

A) La cuantía máxima, en los préstamos al promotor, será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida.

Cuando se trate tanto de préstamos directos como subrogados a adquirentes y adjudicatarios, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación o del 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

En el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo 9 de este Real Decreto, la cuantía máxima del préstamo cualificado no podrá exceder del 80 por 100 de la diferencia entre el precio total de la vivienda protegida objeto de adquisición al amparo del presente Real Decreto y el valor de la vivienda ya poseída a que se refieren los citados apartado y artículo, y se atenderá a los demás requisitos exigibles en el supuesto del primer acceso a la vivienda en propiedad.

No serán objeto de financiación cualificada la promoción o adquisición de locales.

B) El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinte años, precedido, en préstamos al promotor, de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo.

Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de cualificados en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo, que, a juicio de la entidad de crédito, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario.

La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la amortización de las tres primeras anualidades completamente satisfechas.

El nuevo capital pendiente de amortización, resultante de la incorporación al capital vivo en el momento de cada interrupción de los intereses no satisfechos durante aquélla, no podrá exceder de la cuantía inicial del préstamo.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se regirá por lo establecido a tal efecto en el artículo 18.1 de este Real Decreto.

Artículo 16. *Préstamos a promotores.*

1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción cuando hayan obtenido la calificación o la declaración provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de la inversión del ritmo de venta o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación o declaración definitiva, o hasta el otorgamiento y presentación de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación para su inscripción registral o, en el supuesto de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea presentada por su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposiciones del préstamo, sin causa justificada, en los plazos establecidos podrá determinar la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

2. El período de carencia, de una duración máxima de tres años, finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación o declaración definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva, o, en su caso, en la de declaración de finalización de las obras.

Artículo 17. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*

1. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor, o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, excepto en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización.

Con el otorgamiento de la escritura, que deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, debiendo satisfacer a partir de ese momento la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá copia de dicho documento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará aquél además subrogado en dicha obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

3. La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación o declaración definitiva.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el adquirente o adjudicatario y el promotor de la vivienda, y que, entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo cualificado, no hayan transcurrido más de seis meses.

c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previa o simultáneamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

Artículo 18. *Subsidiación de préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará, en los términos establecidos en el artículo 6 de este Real Decreto, los préstamos cualificados obtenidos por adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en la cuantía y por los períodos que a continuación se indican:

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo interprofesional)	$\leq 1,5$	$> 1,5 \leq 2,5$	$> 2,5 \leq 3,5$	$> 3,5 \leq 4,5$
Subsidiación de la cuota (%)	20	15	10	5
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	5	5

Este sistema de subsidiación es compatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, a la que se refiere el artículo 19 de este Real Decreto.

Alternativamente, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán optar por el siguiente sistema de subsidiación, que será incompatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, en su cuantía básica, a la que se refiere el artículo 19 de este Real Decreto:

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo interprofesional)	$\leq 1,5$	$> 1,5 \leq 2,5$	$> 2,5 \leq 3,5$
Subsidiación de la cuota (%) ...	40	30	15
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	10

2. La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, y a 3,5 veces dicho salario, en el sistema alternativo de subsidiación, se concederá por un período de cinco años y podrá ser ampliada por otro período de la misma duración máxima.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año del primer período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación que le fue concedida.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión, no variara en más o en menos de un 20 por 100, en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que excedieran de dicho límite determinarán la aplicación de la

subsidiación que corresponda, en su caso, en relación con el nuevo tramo de ingresos en el que se inscriba el solicitante de la ayuda.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará adicionalmente en 5 puntos porcentuales durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo cualificado.

Artículo 19. *Ayudas estatales directas a la entrada.*

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán solicitar una ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

Esta ayuda consistirá, en su parte básica, reservada a aquellos solicitantes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el abono de un determinado porcentaje, graduable según los niveles de ingresos de los solicitantes, del precio total de la vivienda que figure en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, o, en caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo, que constarán en la escritura de declaración de obra nueva.

En el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo 9 de este Real Decreto, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la diferencia entre el precio total de la vivienda objeto de adquisición al amparo de este Real Decreto y el valor de la vivienda ya poseída, determinado según se establece en los citados apartado y artículo.

Con independencia de la cuantía básica de la ayuda estatal directa a la entrada, podrá corresponder una cuantía especial de ayuda estatal directa a la entrada, cifrada en las cantidades en euros que se indican, cuando el solicitante, con ingresos familiares corregidos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional, reúna alguna o varias de las circunstancias personales o familiares que se especifican en este mismo número, que serán acumulables entre sí.

La cuantía total de la ayuda estatal directa a la entrada se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir la ayuda estatal directa a la entrada, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor.

Las cuantías abonadas en concepto de ayuda estatal directa a la entrada podrán ser reintegradas por el Ministerio de Fomento a dichas entidades financieras al contado y sin intereses, o bien en un período máximo de cinco años, aplicando, en este último supuesto, el tipo de interés efectivo vigente, en cada momento, para los convenios con las mencionadas entidades de crédito para la financiación de las actuaciones protegidas del Plan de Vivienda.

El citado reintegro será efectuado por el Ministerio de Fomento con independencia de cualesquier circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la ayuda estatal directa a la entrada.

Las cuantías de la ayuda estatal directa básica a la entrada serán las siguientes:

Nivel de ingresos (n.º de veces el salario mínimo interprofesional)	Cuantías básicas (% precio total vivienda)
$\leq 1,5$	11
$> 1,5 \leq 2,5$	8
$> 2,5 \leq 3,5$	5

Las cuantías de la ayuda estatal directa especial a la entrada serán las siguientes:

Cuantías especiales			
Jóvenes (1)	Familias numerosas		Otras circunstancias (2)
	N.º de hijos	Euros	
3.000	3	3.000	900
	4	3.600	
	5 ó más	4.200	

(1) Edad no superior a treinta y cinco años del destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

(2) Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o que la unidad familiar tenga a su cargo a alguna persona de más de sesenta y cinco años.

Cuando la vivienda estuviera situada en un municipio singular, las cuantías especiales de la ayuda estatal directa a la entrada se incrementarán en el mismo porcentaje, fijado por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, que corresponda a los precios máximos de venta de las viviendas en la localidad en la que se ubique, según se establece en el artículo 8 de este Real Decreto.

SECCIÓN 3.^a ARRENDAMIENTO

Artículo 20. *Condiciones de las actuaciones financiadas con destino a arrendamiento. Rentas máximas.*

1. La obtención de financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de edificios y viviendas, para su cesión en arrendamiento, supondrá la vinculación de los mismos a dicho régimen de uso durante un período de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo.

Dicho plazo de vinculación, que deberá figurar en la calificación o declaración provisional de actuación protegida, se contará a partir de la fecha de la calificación o declaración definitiva.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1 anterior, en el caso de las viviendas vinculadas al régimen de arrendamiento por plazo de veinticinco años, el arrendador de las viviendas podrá ofrecer en venta, previa notificación a la Comunidad Autónoma, hasta el 50 por 100 de las mismas a los inquilinos, en las siguientes condiciones:

1.^a El inquilino deberá haber permanecido en régimen de arrendamiento en la vivienda durante al menos cinco años.

2.^a La vivienda habrá debido estar destinada al régimen de arrendamiento al menos durante diez años desde su calificación definitiva.

En el supuesto de que el inquilino no comprase la vivienda, el arrendador podrá optar por continuar con la explotación de la misma en régimen de arrendamiento, o venderla, previa autorización, en su caso, del cambio de uso por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y coincidiendo con la terminación del plazo de contrato de arrendamiento o de alguna de sus prórrogas.

En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará

en el visado del contrato de compraventa, expedido por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la transacción, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el párrafo b) del artículo 14 de este Real Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos.

3. Las viviendas protegidas para alquiler podrán ser enajenadas por sus promotores, individualizadamente o por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización, y en las condiciones fijadas por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación, por parte de los adquirentes, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en la financiación cualificada que hubieran obtenido los promotores.

4. Las viviendas promovidas para destinarlas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos de régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

5. Las rentas máximas anuales iniciales serán:

a) La renta anual máxima inicial será el 4 por 100, cuando el préstamo cualificado tenga veinticinco años de amortización, y el 7 por 100, cuando el préstamo sea a diez años, del precio legal máximo al que se refiere el apartado 2 anterior, último párrafo, aplicando la cuantía del precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda.

b) La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

6. Las disposiciones de los cinco apartados anteriores serán aplicables a los arrendamientos u otras formas de explotación a que se refiere el artículo 1.2.

7. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas promovidas para arrendamiento, la adquisición de viviendas existentes que cumplan las condiciones establecidas en el capítulo IV de este Real Decreto, por entidades sin ánimo de lucro para su cesión en arrendamiento, ateniéndose a los términos, plazos y rentas máximas previstas en este artículo.

Artículo 21. *Financiación cualificada.*

1. Además de las condiciones referentes a las actuaciones en general, establecidas en el artículo 3 de este Real Decreto, así como las características de los préstamos contenidos en los artículos 15 y 16, aplicables a los préstamos a promotores de viviendas para arrendamiento, habrá que tener en cuenta, asimismo sus siguientes singularidades:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por 100 del precio máximo al que se refiere el apartado 2, último párrafo, del artículo 20, de este Real Decreto.

b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o veinticinco años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años.

c) Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que el 50 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado.

d) Si la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento fuera edificada sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, la cuantía máxima del préstamo cualificado sería del 70 por 100 del precio total de la vivienda.

2. La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento será la siguiente:

Duración período amortización (años).	25		10	
Subsidiación de la cuota (%).	50	40	30	20
Duración subsidiación (años).	5 primeros.	6.º al 20.º	5 primeros.	6.º al 10.º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

3. El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor en una cuantía del 15 por 100, si el préstamo fuera a 10 años, o del 20 por 100, si el préstamo fuera a 25 años, del precio máximo total de venta al que se refiere el artículo 20, apartado 2, último párrafo, de este Real Decreto, por cada una de las viviendas destinadas a arrendamiento que tuvieran una superficie no superior a 70 metros cuadrados útiles.

A propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por 100 de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, asimismo a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en el artículo 20.5.a).

Las cantidades cuyo anticipo se autorice, en función de las disponibilidades presupuestarias, por el Ministerio de Fomento deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la declaración de terminación de las obras.

CAPÍTULO III

Cofinanciación de viviendas de promoción pública

Artículo 22. *Cofinanciación de viviendas de promoción pública.*

1. El Ministerio de Fomento cofinanciará, en los términos en que se acuerde en los convenios que se sus-

criban con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, o en la normativa propia de aquellas, para cesión en arrendamiento, siempre que sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, o de otro límite inferior que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La superficie útil máxima de las viviendas a que se refiere el número anterior no podrá exceder de 70 metros cuadrados, o de 90 si la unidad familiar consta de 4 o más miembros.

3. La cofinanciación de las viviendas a que se refiere este artículo supondrá la permanencia en el régimen de uso indicado durante un período de al menos diez años.

4. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por 100 del coste de la promoción. A estos efectos, el coste máximo computable, por metro cuadrado de superficie útil, será igual al 85 por 100 del precio básico a nivel nacional vigente en el año en que se inicie la promoción.

5. El abono de la aportación financiera estatal habrá de fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, pudiéndose establecer asimismo una entrega inicial de hasta el 30 por 100 de la subvención al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

CAPÍTULO IV

Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas existentes

Artículo 23. *Ámbito de las actuaciones protegidas.*

A los efectos de este Real Decreto se considera adquisición protegida de viviendas existentes la que tenga lugar a título oneroso, en los siguientes supuestos:

a) La adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, se considerarán segundas transmisiones, a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) La adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 3.f) de este Real Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) La adquisición de viviendas libres de nueva construcción, cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) La adquisición de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios, a las que se refiere el artículo 37 de este Real Decreto, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

Artículo 24. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de las viviendas existentes, será el establecido como máximo, con carácter general, por la Comunidad Autó-

noma o Ciudades de Ceuta y Melilla, para las viviendas, de nueva construcción, calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas, y para los garajes y trasteros, en la misma localidad o circunscripción territorial, en el momento en el que tenga lugar el contrato de opción de compra o compraventa visado por el órgano administrativo competente.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo.

Artículo 25. *Características de los préstamos cualificados.*

1. Los préstamos para la adquisición de viviendas existentes tendrán las mismas características que los préstamos directos a adquirentes regulados en el artículo 17 de este Real Decreto, en relación con el artículo 15.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.

b) Si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al adquirente, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 23.d) de este Real Decreto.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente no hayan transcurrido más de cuatro meses.

d) El plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado será de seis meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla dispongan otro distinto.

Artículo 26. *Subsidiación de los préstamos cualificados y ayuda estatal directa a la entrada.*

La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo, así como todo lo relativo a la ayuda estatal directa a la entrada, se adecuarán a lo establecido en los artículos 18 y 19 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, en primer acceso a la vivienda en propiedad. Cuando las viviendas sean adquiridas por familias numerosas, aquellas podrán tener una superficie útil de hasta 120 metros cuadrados.

Para las viviendas a las que se refiere el artículo 23.b), podrá obtenerse la financiación cualificada correspondiente a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

CAPÍTULO V

Financiación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 27. *Actuaciones protegidas.*

1. A los efectos de este Real Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas la rehabilita-

ción de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.

2. El Ministerio de Fomento podrá conceder subvenciones para la implantación y mantenimiento de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación por los entes públicos territoriales, incluyendo aquellas oficinas que se dediquen a información y apoyo a la gestión de otras actuaciones protegidas. El Ministerio de Fomento, oídas las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará, en el ámbito de los convenios previstos en el artículo 43 de este Real Decreto, las condiciones para la concesión de dichas subvenciones y los criterios de su distribución territorial.

Artículo 28. *Concepto y limitaciones del presupuesto protegido.*

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en los apartados 2 y 3 de este artículo, el coste real de las mismas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio.

2. Superficie máxima computable por vivienda y otras edificaciones.

a) Para la determinación del presupuesto protegido, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

b) Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegido se calculará sobre la superficie útil computable de las viviendas del inmueble y de los locales, en el caso de que estos participen en los costes de ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local.

c) Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegido se calculará sobre la mayor de las superficies útiles que resulten antes o después de las obras de rehabilitación, computándose como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda.

d) Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas a que se refiere el artículo 14.b) de este Real Decreto.

e) Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras de adecuación de habitabilidad, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

3. Presupuesto protegido máximo de la actuación por metro cuadrado útil.

a) En rehabilitación de edificios, el presupuesto protegido por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 70 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 14.a) de este Real Decreto, con carácter general, para las viviendas sujetas a regímenes de protección pública declaradas protegidas, aplicable en el momento

de la calificación o declaración provisional de actuación protegida de rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

Dicho porcentaje se elevará hasta el 80 por 100 de dicho precio máximo de venta en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

b) Cuando los inmuebles estén situados en conjuntos históricos, el presupuesto protegido que hubiera correspondido en aplicación del párrafo a) de este artículo, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo exceder en ningún caso dicho presupuesto protegido incrementado, del coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

c) En rehabilitación de viviendas, el presupuesto protegido no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 50 por 100 del precio máximo de venta, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 14.a) con carácter general, para las viviendas protegidas de nueva construcción, aplicable en el momento de la calificación o declaración provisional de actuación protegida de rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar una cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal.

SECCIÓN 2.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN

Artículo 29. Operaciones protegidas.

1. A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de rehabilitación las áreas de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sean así declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

2. En dichas áreas podrán ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluyendo, si ello fuera necesario, la ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

3. En caso de promoción en el área objeto de rehabilitación de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública, de los comprendidos en el artículo 1.1.a) y b), será de aplicación, en su caso, los sistemas de financiación cualificada establecidos en los capítulos II y III, según proceda.

4. Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo en todo caso quedar asegurada la diversidad social y de usos y, en particular, el realojamiento de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 30. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada específica de las áreas de rehabilitación consistirá, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 3 y 5 de este artículo, en una subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento destinada al promotor, que se abonará a través de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla o, en su caso, en la forma que se acuerde según establece el apartado 4 de este artículo. La cuantía máxima de la subvención será la siguiente:

a) Hasta el 40 por 100 del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 4.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, consecuencia de la rehabilitación.

b) Hasta el 25 por 100 del coste de las operaciones de urbanización y reurbanización, incluyendo, en su caso,

las obras de demolición a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del párrafo a) anterior.

2. La subvención podrá ser abonada fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes actuaciones y de las disponibilidades presupuestarias.

3. En el caso de que se hubiera atribuido a un ente gestor con personalidad jurídica propia la función de llevar a cabo lo dispuesto en el acuerdo suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y el Ayuntamiento, dicho ente podrá solicitar préstamo cualificado sin subsidiación, con las características establecidas en el artículo 33.1.

4. La financiación cualificada específica establecida en este artículo deberá ser acordada, individualmente para cada área y dentro del número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 43.d), concretándose, asimismo, las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla remitirán previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, las correspondientes delimitaciones geográficas, los elementos sociológicos, técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, y se justifique la viabilidad financiera de la operación.

En particular, deberán presentarse desglosados los presupuestos correspondientes a los párrafos a) y b) especificados en el apartado 1 de este artículo.

5. El acuerdo sobre financiación específica, a que se refiere el apartado 4 de este artículo, comportará la posibilidad de que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas en el presente capítulo relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, ingresos familiares de los solicitantes de financiación cualificadas y antigüedad mínima del edificio.

Cuando el área de rehabilitación declarada por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla no vaya a ser objeto del citado acuerdo sobre financiación específica, podrán sin embargo las mismas autorizar la exención de los límites indicados, siempre que, valorada su repercusión adicional respecto al gasto estatal, el Ministerio de Fomento diera su conformidad al respecto.

SECCIÓN 3.^a REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 31. Modalidades de actuación.

1. La rehabilitación de edificios exigirá que éstos, una vez efectuadas las actuaciones, presenten una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 60 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante, y se referirá a las modalidades de actuaciones que se definen a continuación:

a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, que tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil. En este caso,

se incluirá como actuación protegida la adecuación de habitabilidad de las nuevas viviendas.

b) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

c) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como respecto a otros aspectos incluidos en la correspondiente normativa específica de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

d) Como parte de las actuaciones protegidas se podrá incluir la realización de obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación previstas en la normativa autonómica correspondiente.

2. La rehabilitación de viviendas se referirá a su adecuación de habitabilidad.

Se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda:

a) Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

b) La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

Artículo 32. *Condiciones para la calificación como actuación protegida.*

Las actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas requerirán, para ser calificadas que se cumplan, al menos, las siguientes condiciones:

a) Antigüedad mínima de quince años, excepto si se trata de obras de adecuación funcional de los edificios o viviendas que tengan por finalidad suprimir barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.

b) Que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente; y que los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de la adecuación estructural.

c) Que en rehabilitación de vivienda, se encuentre ésta ubicada en edificio que posea características estructurales y funcionales correctas.

d) Que los ingresos familiares de los promotores no excedan de las siguientes cuantías:

1.^a En rehabilitación de edificios: 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en, al menos, el 60 por 100 de los casos de los titulares u ocupantes de las viviendas, promotores de dicha rehabilitación, sin perjuicio de la posibilidad de calificación individual a efectos de lo previsto en el artículo 35.1.b) de este Real Decreto.

2.^a En rehabilitación de vivienda: 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, con excepción de los casos previstos en el artículo 35.2.b) y c) de este Real Decreto.

Artículo 33. *Préstamos cualificados.*

1. Además de las características generales de los préstamos cualificados establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas tendrán las siguientes:

a) El préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización del préstamo, en rehabilitación de edificios, será de veinte años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años.

c) En rehabilitación de viviendas el plazo máximo de amortización del préstamo será de diez años más un año de carencia como máximo.

2. Podrán obtener préstamo cualificado para financiar la actuación rehabilitadora, calificada como protegida, de una vivienda o de un edificio, todos los titulares u ocupantes de las viviendas, incluso, en el caso de rehabilitación de edificios, aquellos que no cumplan el requisito de ingresos familiares.

3. No será objeto de financiación cualificada la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución y de lo establecido en el artículo 35.1.a).

Artículo 34. *Subsidiación de préstamos cualificados para rehabilitación de edificios.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados obtenidos para las actuaciones de rehabilitación de edificios descritas en esta sección, como sigue:

a) Cuando el titular del préstamo sea el arrendatario, o el propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, la subsidiación será del 20 por 100 de la cuota.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límites de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será del 20 por 100 de la cuota.

2. La subsidiación establecida en el número anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Artículo 35. *Subvenciones.*

1. Rehabilitación de edificios.

a) El Ministerio de Fomento subvencionará, con el 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.240 euros por vivienda o local que participe en los costes de ejecución, aquellas actuaciones calificadas o declaradas protegidas de rehabilitación de un edificio, cuando al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y renuncien, en su caso, a la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, también podrán participar de la subvención global indicada todos los demás titulares, promotores de la rehabilitación del edificio, con independencia de su nivel de ingresos familiares.

Bajo los mismos supuestos, el citado Ministerio subvencionará a aquellos titulares de las viviendas promotores de la rehabilitación cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 15 por 100 adicional de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite máximo absoluto de 1.880 euros por vivienda, o de 2.170 euros por vivienda si dichos titulares tienen de sesenta y cinco años en adelante.

Si los titulares a los que se refiere el párrafo anterior son propietarios de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, y las tienen arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la subvención adicional establecida en el párrafo anterior será de un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite absoluto de 2.480 euros por vivienda.

b) Cuando no se cumpla la condición de ingresos familiares de, al menos, el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, a que se refiere el apartado anterior, el citado Ministerio subvencionará a los titulares de viviendas, promotores de la rehabilitación del edificio, a los que se refieren los párrafos segundo y tercero del apartado anterior, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 25 por 100, o con un 35 por 100, respectivamente, de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con unos límites absolutos de 3.100 euros, 3.410 euros o 3.720 euros por vivienda, asimismo, respectivamente.

c) Las subvenciones fijadas en los párrafos a) y b) de este apartado 1 podrán abonarse en dos plazos de igual cuantía: el primero, al iniciarse las obras, y el segundo, a su terminación.

2. Rehabilitación de viviendas

a) El Ministerio de Fomento subvencionará las obras de adecuación de habitabilidad de una vivienda, calificadas o declaradas protegidas, cuando el promotor de las actuaciones tenga unos ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La cuantía de la subvención será del 25 por 100 del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 2.480 euros. Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler, no se tendrá en cuenta el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación, y el abono de la subvención tendrá lugar una vez que el promotor presente, ante el órgano competente

de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, el contrato de arrendamiento de la vivienda rehabilitada.

Cuando el titular ocupante de la vivienda, promotor de su rehabilitación, tenga de sesenta y cinco años en adelante, el citado porcentaje será del 35 por 100, con un límite absoluto de 3.100 euros.

b) Si la vivienda para la que se obtiene la calificación o declaración estuviera arrendada con un contrato sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cuantía de la subvención será de un 35 por 100 del presupuesto protegido con un límite absoluto de 3.410 euros. En este caso no se exigirá el límite de ingresos familiares del promotor de la actuación.

c) Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler, deberá vincularse a dicho régimen de uso durante un período de diez años, y la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil será el 7 por 100 del precio legal máximo por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda protegida en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, en la misma localidad o circunscripción territorial. En este supuesto no se tendrá en cuenta el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación.

SECCIÓN 4.^a REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA Y DE EDIFICIOS COMPLETOS PARA VENTA O ARRENDAMIENTOS DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES

Artículo 36. *Rehabilitación de edificios de una sola vivienda.*

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, la financiación cualificada será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 37. *Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.*

1. El promotor de la rehabilitación de un edificio completo, incluyendo el supuesto de adquisición del mismo para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

A) Solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en el capítulo II de este Real Decreto, a cuyo sistema de financiación cualificada podrán acogerse el promotor y los adquirentes.

B) Si no se solicitara la calificación o declaración a que se refiere el párrafo anterior:

a) El promotor podrá solicitar la financiación cualificada establecida en el capítulo II para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa conformidad de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones determinadas en el citado capítulo respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

b) El promotor podrá solicitar la financiación establecida con carácter general en la sección 3.^a y los adquirentes la financiación cualificada establecida en el capítulo IV para aquellas viviendas resultantes de la reha-

bilitación que cumplan las condiciones establecidas en el mismo.

c) El promotor podrá optar por el sistema de ayudas establecido con carácter general en la sección 3.^a

2. En el supuesto de las actuaciones establecidas en este artículo no se exigirá al promotor, para poder acceder a la financiación cualificada, el requisito relativo a ingresos familiares.

3. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

4. A efectos de considerar actuación protegida la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año, a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición.

CAPÍTULO VI

Financiación de la urbanización protegida de suelo

Artículo 38. *Urbanización protegida de suelo y destino del mismo.*

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

2. A estos efectos, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización deberá destinarse a dicho uso.

3. A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de urbanización prioritaria de suelo aquellas, definidas mediante convenio o acuerdo formal entre un Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma correspondiente, en las que se destine, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización a la promoción inmediata de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, acogidas al ámbito de los planes estatales de vivienda.

Artículo 39. *Requisitos para la financiación cualificada.*

1. El promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, la construcción de las viviendas por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 50 por 100 de la edificabilidad correspondiente a viviendas protegidas de nueva construcción, según determina el artículo 38 de este Real Decreto.

El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Fomento a la concesión del préstamo o de la subvención, en el supuesto regulado en el artículo 41.2, sin perjuicio de que si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusiera, dicho plazo hubiera de ser acortado.

c) Adjuntar a su solicitud de financiación cualificada una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, se indicarán los costes de la actuación protegida, la programación temporal pormenorizada de la urbanización

y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

2. A efectos de poder acogerse a la financiación específica correspondiente a las áreas de urbanización prioritaria de suelo, deberá acordarse la de cada área individualizadamente, dentro del número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 43.1.d), concretándose las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la Comunidad Autónoma y del Municipio correspondiente.

3. No se podrá obtener financiación cualificada para las actuaciones en materia de suelo reguladas en este Real Decreto con posterioridad a la obtención de la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo.

Artículo 40. *Características de los préstamos.*

Los préstamos cualificados, además de las características establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, tendrán las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 9 por 100 de 1,25 veces el precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación como protegida.

En todo caso, la cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total de la actuación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de dos años, no podrá superar los cuatro años.

Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir estos plazos el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en el préstamo y en la subsidiación.

Asimismo, quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente de ambos préstamos es la misma, la escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación o declaración provisional de viviendas protegidas podrán adaptarse las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para dicho tipo de vivienda.

Artículo 41. *Subsidios y subvenciones.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados a que se refiere el artículo anterior, con el 20 por 100 de la cuota, a lo largo de toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Dicha subsidiación será del 40 por 100 de la citada cuota cuando se trate de un área de urbanización prioritaria de suelo acordada con la Comunidad Autónoma.

En el último de los supuestos a que se refiere el párrafo b) del artículo 40, se tendrá en cuenta el porcentaje que el saldo vivo del préstamo subsidiado obtenido por el promotor de las actuaciones de suelo representa res-

pecto al préstamo global concedido para la promoción de las viviendas.

2. El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor con una cuantía del 20 por 100, con un límite máximo medio de 1.200 euros por vivienda:

a) Del préstamo máximo que se hubiera podido obtener, según el artículo 40.a), cuando dicho promotor renuncie a la obtención de préstamo cualificado.

b) De la cuantía del préstamo cualificado obtenido, siempre que el prestatario renuncie a la subsidiación correspondiente.

Se requerirá, además, en ambos supuestos, que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla propongan dicha fórmula de ayuda, y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el Convenio suscrito con la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

Cuando se trate de un área de urbanización prioritaria de suelo acordada con la Comunidad Autónoma, dicha subvención será del 40 por 100, con un límite máximo medio de 2.400 euros por vivienda.

El pago de estas subvenciones se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del citado Ministerio.

3. Cuando la programación inicial establecida se modifique sin que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Fomento, lo hayan autorizado, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir el plazo de construcción establecido en el artículo 39.1, será de aplicación lo establecido en el artículo 4 por lo que se refiere a incumplimientos.

CAPÍTULO VII

Instrumentación financiera e institucional del Plan de Vivienda 2002-2005

Artículo 42. Recursos financieros.

1. Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos:

A) Autorizará las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

a) Gasto estatal que pueden llegar a suponer las ayudas económicas directas (subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas estatales directas a la entrada) vinculadas a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, financiadas durante el Plan de Vivienda 2002-2005 (sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal), en conjunto y por anualidades.

b) Volumen de recursos a convenir por el Ministerio de Fomento con entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos cualificados por parte de las mismas para financiar las actuaciones protegidas del Plan en su conjunto.

B) Autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y, por otra parte, de convenios con entidades de crédito para instrumentar y desarrollar los convenios con dichas Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. El Ministro de Fomento, dentro de los límites de los recursos financieros establecidos de conformidad con el apartado 1 anterior, podrá establecer una serie de reservas de recursos no territorializados inicialmente,

para fomentar determinadas modalidades de actuaciones protegidas o, en general, para flexibilizar la evolución del Plan y mejorar su grado de cumplimiento. Asimismo, analizadas las propuestas de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará la distribución inicial de los restantes recursos mediante los convenios con aquéllas y con entidades de crédito, a los que se refieren los artículos 43 y 44 de este Real Decreto, entre:

- a) Modalidades de actuaciones protegidas.
- b) Programas anuales de actuación.
- c) Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
- d) Entidades de crédito, en su caso.

El gasto máximo aprobado, derivado de los convenios con las Administraciones Territoriales y con las entidades de crédito, podrá modificarse, e incluso reducirse, por el Ministro de Fomento, dentro de los límites a que se hace referencia en el apartado 1.A) de este artículo y de conformidad con los mecanismos previstos en los correspondientes convenios.

3. En cualquier caso, las cuantías máximas de las ayudas estatales directas vinculadas al Plan de Vivienda 2002-2005 se atenderán a los límites presupuestarios que imponga la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año.

4. Una vez formalizados los convenios con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las entidades de crédito, el Ministerio de Fomento presentará a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos una memoria económica en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

Artículo 43. Convenios con Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

1. La distribución territorial a que se refiere el apartado 2 del artículo 42 se efectuará mediante la firma de convenios bilaterales, con validez para toda la duración del Plan 2002-2005, con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en los cuales se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla han programado y se proponen alcanzar, traducidos en número de actuaciones protegidas a financiar durante el período 2002-2005, con el máximo desglose posible en cuanto a modalidades de actuaciones previstas y distribución estimada de las mismas por años.

b) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración.

c) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución.

d) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, incluyendo, en su caso, la creación de Comisiones Bilaterales, presididas por los Directores generales responsables de vivienda de ambas Administraciones. En el seno de dichas Comisiones podrán acordarse la financiación específica de las áreas prioritarias de urbanización de suelo y de las áreas de rehabilitación concretas, así como adecuaciones de los objetivos convenidos, en función de la evolución de las circunstancias. En cualquier caso, no se sobrepasarán los volúmenes máximos de gastos estatales o de recursos financieros a que se refiere el artículo 42.1.A), sin perjuicio de las posibles redistribuciones de unos u otros como consecuencia de la utilización de las reservas no territorializadas a las que se refiere el artículo 42.2 de

este Real Decreto y, en su caso, de la aplicación de otros procedimientos para estimular el grado de eficiencia del Plan, que se especifiquen en los convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Los convenios establecerán, asimismo, las condiciones en las que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán acceder a las reservas de los recursos no territorializados inicialmente, a las que se refiere el artículo 42.2 de este Real Decreto.

Artículo 44. *Convenios con entidades de crédito.*

1. El Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, podrá establecer convenios, con validez para toda la duración del Plan 2002-2005, o con otra periodicidad, con las entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos cualificados y de las cuantías necesarias para la ayuda estatal directa a la entrada, requeridos para la financiación de las actuaciones protegidas, dentro del volumen máximo a que se refiere el apartado 1.A) del artículo 42, así como a fin de subsidiar la totalidad o parte de aquéllos, según corresponda, y de reintegrar las cuantías de la ayuda estatal directa a la entrada abonadas por aquellas entidades, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.

2. El Ministro de Fomento podrá, en virtud de lo establecido en el artículo 42.4 de este Real Decreto, establecer anualmente, o con otra periodicidad, la distribución cuantitativa y territorializada o no, de los volúmenes máximos de préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con las mismas. A efectos del establecimiento de una distribución territorializada, se tendrán especialmente en cuenta:

a) La territorialización de las actuaciones y las modalidades de estas últimas convenidas con las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) En caso de que la distribución se refiera, nominativamente a las diferentes entidades de crédito, las ofertas competitivas que hubieran presentado de cara al sistema convocado por el Ministro de Fomento, al que se refiere el artículo 44.3 de este Real Decreto, el grado de colaboración de dichas entidades con los anteriores planes y programas de vivienda, así como su nivel de cumplimiento de los compromisos y obligaciones de todo tipo que figuran en sus convenios con la citada Dirección General, incluso las de tipo formal, en especial la comunicación de la concesión y de la formalización de los préstamos, así como la remisión en tiempo y forma de las liquidaciones de los pagos en concepto de subsidios de préstamos y de la restante información necesaria para la gestión de los convenios por parte de dicha Dirección General.

3. Mediante Orden del Ministro de Fomento se regulará la convocatoria de un sistema de ofertas competitivas por parte de las entidades de crédito, y de selección de las mismas, así como la fijación, en su caso, de las cuantías a convenir con cada una de dichas entidades y la determinación del tipo de interés efectivo de los convenios, a que se refiere el artículo 5.c) de este Real Decreto.

4. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito habilitará al Ministerio de Fomento para modificar o resolver dicho convenio.

Artículo 45. *Comisiones de Seguimiento.*

El Director general de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento podrá convocar comisiones multilaterales de seguimiento del Plan, con asistencia de los Directores generales responsables en materia de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan 2002-2005 con el citado Ministerio.

Disposición adicional primera. *Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública.*

El Ministerio de Fomento continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la subvención personal y especial por un importe coincidente con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas, o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

Esta disposición adicional será, asimismo, de aplicación a los expedientes promovidos en las Ciudades de Ceuta y Melilla con anterioridad a la vigencia de este Real Decreto y a partir del establecimiento del Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación.

Disposición adicional segunda. *Habilitación a SEPES.*

La Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) queda facultada para ampliar el ejercicio de sus actividades específicas, con especial atención a los fines del presente Real Decreto, mediante la ejecución de los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios.

b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

Disposición adicional tercera. *Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.*

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de cualificados en el ámbito del presente Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, ten-

drán los derechos arancelarios que se indican en los apartados siguientes.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente.

5. Los beneficios a que se refiere esta disposición adicional se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas protegidas para destinatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.*

Dentro de las viviendas a las que se refiere el artículo 1.1.a) de este Real Decreto, podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las destinadas a adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, siempre que su precio máximo de venta, a determinar en la calificación provisional por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,125 veces el precio básico a nivel nacional, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular.

A efectos del cálculo total del precio de la vivienda, serán de aplicación los criterios establecidos en el artículo 14.b) de este Real Decreto.

Disposición adicional quinta. *Subvenciones de planes estatales de vivienda.*

A efectos de lo dispuesto en la regla séptima del artículo 153 del Real Decreto Legislativo 1091/1988,

de 23 de septiembre, se entenderá que tienen el mismo destino específico todas las subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remitidas a las Comunidades Autónomas y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición transitoria primera. *Prórroga temporal de la vigencia del Plan anterior.*

En tanto no se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, se podrá:

a) Seguir calificando provisionalmente o visando actuaciones protegidas al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

b) Conceder préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo del citado Real Decreto.

El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Fomento, finalizará el 31 de diciembre del año 2005, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001.

c) Admitir solicitudes de subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, para su posterior reconocimiento, en su caso, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001.

Disposición transitoria segunda. *Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones que hayan obtenido préstamo cualificado.*

1. Durante el plazo de los seis meses siguientes a la fecha en que se publiquen en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, los adquirentes adjudicatarios y promotores de actuaciones protegidas a quienes se hayan concedido préstamos cualificados, con la conformidad del Ministerio de Fomento, al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, desde el 9 de junio de 2001 (fecha de formalización de los convenios con entidades de crédito para el programa 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001), hayan sido formalizados o no, podrán solicitar al órgano autonómico correspondiente, y obtener, en su caso, autorización para acogerse a las disposiciones de este Real Decreto, por lo que respecta a precios máximos de venta y renta y condiciones de la financiación cualificada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no se haya iniciado el período de amortización del préstamo.

b) Que las características de las actuaciones protegidas y de los destinatarios de las mismas cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establece el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, los mismos se tomarán como referencia

a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos, si bien convertidos en número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que correspondieran dichos ingresos.

c) Que la entidad financiera correspondiente haya dado, previamente, su consentimiento para ello, sin que pueda incrementarse la cuantía del préstamo.

d) Que si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de venta o de adjudicación, opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, el adquirente o adjudicatario preste consentimiento previo, y que los mismos, así como el promotor, renuncien a, o reintegren, en su caso, las ayudas económicas que se les hubieran otorgado.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

Disposición transitoria tercera. Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones calificadas que no hayan obtenido préstamo cualificado.

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo cualificado con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, podrán acogerse a su normativa, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en la que se expresen tanto las modalidades y cuantías de financiación cualificada a las que se reconozca el derecho en cada caso, así como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el salario mínimo profesional del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

Disposición transitoria cuarta. Adquisición protegida, a previo tasado, de viviendas.

1. Los adquirentes o adjudicatarios con contratos de opción de compra, compraventa o adjudicación, visados o con solicitud de visado registrada por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, dispondrán de seis meses, a partir de dicha fecha, para solicitar préstamo cualificado, mediante la oportuna diligencia o visado, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, pudiéndose acoger al sistema de financiación cualificada establecido en este Real Decreto, siempre que:

a) Las viviendas objeto de los mencionados contratos correspondan a actuaciones cuyos promotores se hubieran acogido al apartado 1 de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el presente Real Decreto, sin que, en este caso, sea de aplicación el plazo de dos años al que se refiere el artículo 23.c).

El precio máximo de venta de dichas viviendas será el establecido en el artículo 14, a) y b) del presente Real Decreto.

b) Los mencionados adquirentes o adjudicatarios no hubieran obtenido hasta ese momento préstamo cualificado y cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto para poder acceder a la financiación cualificada que pudiera corresponder, según el caso.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establece el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, los mismos se tomarán como referencia a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos, si bien convertidos en número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que correspondieran dichos ingresos.

2. Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas libres de nueva construcción destinadas a su venta a precio tasado, promovidas sobre suelo que haya obtenido financiación cualificada al amparo de los Reales Decretos 1932/1991, de 20 de diciembre, y 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada establecido en el capítulo IV del presente Real Decreto, siempre que aquellos, así como las viviendas, cumplan las condiciones y características establecidas en el mismo, sin que en este último caso sea de aplicación el plazo de dos años a que se refiere el artículo 23, c) del presente Real Decreto.

3. Las viviendas a las que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores de esta disposición transitoria se computarán, una vez obtengan préstamo cualificado, en el cupo anual de objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para el Plan de Vivienda 2002-2005, referido a las actuaciones protegidas reguladas en el capítulo IV de este Real Decreto.

Disposición transitoria quinta. Financiación cualificada para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Fomento no dará conformidad a concesiones de préstamos cualificados, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en base a la normativa de planes y programas anteriores de vivienda, salvo lo determinado respecto a plazos temporales concretos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2005, a adquirentes o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el presente Real Decreto.

Disposición transitoria sexta. Límites temporales a la concesión de financiación cualificada.

1. No podrán concederse préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo de este Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 2005.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado hasta el 31 de diciembre del año 2005, siempre que el Ministerio de Fomento preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2009, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2005 siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2002-2005, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración definitiva de protegibilidad de las viviendas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos cualificados correspondientes a estas viviendas, se atenderán a lo que establezca la normativa vigente en el momento de su concesión, mientras que las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por el presente Real Decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

A la entrada en vigor de este Real Decreto quedarán derogados los Reales Decretos 1186/1998, de 12 de junio, 1190/2000, de 23 de junio y 115/2001, de 9 de febrero, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto. Asimismo, quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta a los Ministros de Fomento, de Economía, de Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

Disposición final segunda.

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien tendrá efecto desde el día 1 de enero de 2002.

Dado en Madrid a 11 de enero de 2002.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
FRANCISCO ÁLVAREZ-CASCOS FERNÁNDEZ

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN

690

REAL DECRETO 2/2002, de 11 de enero, por el que se regula la aplicación de la iniciativa comunitaria «Leader Plus» y los programas de desarrollo endógeno de grupos de acción local, incluidos en los Programas Operativos Integrados y en los Programas de Desarrollo Rural (PRODER).

Durante los próximos años la agricultura tendrá necesidad de adaptarse a la evolución del comercio, la política de mercados, las normas comerciales, la demanda y preferencias de los consumidores y la ampliación de la Unión Europea. Estos cambios, que afectarán no sólo a los mercados agrícolas, sino también a la economía local de las zonas rurales en general y a las políticas de desarrollo rural, además de complementar las políticas de precios y mercados, deben tener como objetivo restablecer y reforzar la competitividad de esas zonas, fomentar su desarrollo, el ajuste de sus estructuras, contribuir al mantenimiento y creación de empleo y, en definitiva, el mantenimiento de un tejido humano, que sea social y económicamente viable.

En este sentido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento (CE) 1260/1999, del Consejo, de 21 de junio, por el que se establecen disposiciones generales sobre los fondos estructurales, la Comisión Europea adoptó, en su reunión de 14 de abril de 2000, las orientaciones, objetivos, ámbito y modalidades de aplicación de la iniciativa comunitaria de desarrollo rural «Leader Plus», cuyas directrices quedaron establecidas en la Comunicación de la Comisión a los Estados miembros 2000/C 139/05.

Por tanto, resulta necesario establecer las normas de aplicación en España de la citada Comunicación, sin perjuicio de que la aplicación práctica de la iniciativa comunitaria se articule a través de diecisiete programas regionales, uno por Comunidad Autónoma, más un programa de carácter nacional que incluye la integración en red de todos los agentes locales de desarrollo y su aplicación en el supuesto de que el ámbito territorial de los programas comarcales pertenezca a dos o más Comunidades Autónomas. Por otra parte, teniendo en cuenta que esta iniciativa comunitaria está cofinanciada con fondos de la Unión Europea y de las Administraciones nacionales, la presente disposición establece el sistema de ayudas que constituye la contribución financiera de la Administración General del Estado para la ejecución, en el marco de la iniciativa y en régimen de subvención global, de programas comarcales de desarrollo rural gestionados por Grupos de Acción Local.

MINISTERIO DE FOMENTO

16421 *REAL DECRETO 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo 0 a efectos de la adquisición protegida de viviendas.*

El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, ha permitido la estructuración y puesta en marcha del Plan de Vivienda 2002-2005, cuyos resultados, a lo largo de su primer programa anual, se revelan globalmente satisfactorios.

No obstante, se tiene conocimiento de ciertas dificultades en cuanto a la posibilidad de adquisición en segunda o posterior transmisión, con financiación cualificada, de viviendas libres, sobre todo en diversos municipios declarados como singulares del grupo A, en los que, precisamente, resulta más apremiante la necesidad de ofrecer soluciones habitacionales a aquellas personas y familias con niveles de ingresos medios y bajos, sobre todo cuando concurren circunstancias personales que dificultan el acceso al mercado de viviendas libres, como es, por ejemplo, el caso de los jóvenes.

En dichos municipios, los precios máximos de referencia de adquisición de viviendas existentes acogidas al plan quedan significativamente por debajo de los precios medios de las viviendas libres de segunda mano, de modo que no existe, en la práctica, oferta de viviendas libres en segunda o posterior transmisión a dichos precios máximos de referencia. Como consecuencia, los adquirentes potenciales de dichas viviendas sólo pueden dirigirse a otras de precio algo superior, que, por este mismo hecho, quedan excluidas de la financiación cualificada ofrecida para este supuesto por el plan. Así, estos adquirentes no pueden beneficiarse de dicha financiación, mediante la que podrían resolver, por esta vía, sus necesidades de alojamiento. Tanto más cuanto que existe un amplio parque de viviendas libres disponibles ya construidas, de segunda mano, con diversas características, precios y ubicación, que podría contribuir poderosamente a resolver estas situaciones, que se tornan aún más agudas cuando se trata de localidades en las que resulta especialmente difícil la nueva promoción de viviendas por la escasez de suelo edificable.

A efectos de posibilitar que los adquirentes potenciales de viviendas libres existentes que se encuentran con estas dificultades puedan beneficiarse de ayudas del plan, se considera conveniente introducir en este último un grado más de flexibilidad. En este sentido, se desvincula, por una parte, el precio máximo de las viviendas libres adquiridas en segunda o posterior transmisión del de las protegidas de nueva construcción, dentro, en general, del máximo correspondiente a estas últimas; y, por otra, se crea una modalidad nueva de municipios singulares, encuadrados en un nuevo grupo 0, que comparte, en general, las características de los del grupo A, pero en los que será posible percibir ayudas del plan aun cuando la vivienda libre adquirida en segunda o posterior transmisión en el ámbito de aquél suponga un precio de venta superior al general de dichos municipios singulares del grupo A. Asimismo, la cuantía de las ayudas, en términos absolutos, será, como máximo, la que hubiera correspondido en municipios singulares del grupo A.

Con estas medidas, se trata, sobre todo, de hacer posible que algunos adquirentes de viviendas libres, en

segunda o posterior transmisión, que pueden constituir su única alternativa viable para satisfacer sus necesidades de alojamiento, accedan a aquellas viviendas apoyados por una ayuda estatal, no disponible sin este cambio de la normativa del vigente Plan de Vivienda.

Estas medidas no suponen incrementos en los precios de las viviendas existentes, que estarán fijados en cada momento por la evolución de los mercados, mediante pautas y procesos que no guardan relación con dichas medidas.

Tampoco implican incremento en el compromiso máximo de gasto estatal oficialmente aprobado para el plan.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de agosto de 2003,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*

El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. El artículo 8 queda redactado como sigue:

«Artículo 8. *Municipios singulares.*

A los efectos de este real decreto, se consideran municipios singulares aquellos en los que, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos de venta de las viviendas, se den especiales dificultades de acceso a la vivienda y, por ello, sean así declarados, en su caso, mediante orden del Ministro de Fomento, en el primer trimestre del año, a propuesta razonada de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla.

En los municipios declarados singulares, el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este real decreto podrá incrementarse, en relación con los máximos establecidos por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y Melilla, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Municipios singulares del grupo 0: hasta un 80 por ciento a efectos, únicamente, de las viviendas libres adquiridas en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, y hasta el mismo porcentaje que en los municipios singulares del grupo A, para el resto de las viviendas acogidas a este real decreto.

b) Municipios singulares del grupo A: hasta un 40 por ciento.

c) Municipios singulares del grupo B: hasta un 20 por ciento.

d) Municipios singulares del grupo C: hasta un 10 por ciento.»

Dos. El artículo 24 queda redactado como sigue:

«Artículo 24. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de las viviendas existentes será el establecido al efecto por la comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y Melilla, dentro de los límites generales a los que se refieren los artículos 8 y 14 de este real decreto.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo.»

Tres. El artículo 26 queda redactado como sigue:

«Artículo 26. *Subsidiación de los préstamos cualificados y ayuda estatal directa a la entrada.*

1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo se adecuará a lo

establecido en el artículo 18 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, en primer acceso a la vivienda en propiedad. No obstante, cuando se trate de adquirentes de viviendas libres en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, en municipios declarados singulares del grupo 0, y siempre que las viviendas tengan precios por metro cuadrado de superficie útil superiores a los máximos correspondientes a un municipio singular del grupo A, la subsidiación será la siguiente, según la modalidad específica que les corresponda en cada caso:

Subsidiación normal

Ingresos familiares (n.º veces el SMI)	< 1,5	> 1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
% subsidiación	16	12	8	4
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	5	5

Subsidiación alternativa a la ayuda estatal directa a la entrada (cuantía básica)

Ingresos familiares (n.º veces el SMI)	< 1,5	> 1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5
% subsidiación	32	24	12
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	10

Cuando se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación adicional al que se refiere el apartado 3 del artículo 18 será del cuatro por ciento.

2. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada se adecuará a lo establecido en el artículo 19 de este real decreto, para los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción en primer acceso a la propiedad.

No obstante, cuando se trate de adquirentes de viviendas libres en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, en municipios calificados como singulares del grupo 0, el importe, en términos absolutos, de las cuantías básica y especial de dicha ayuda estatal no podrá exceder del que correspondería en el caso de un municipio singular del grupo A.

3. Para las viviendas a las que se refiere el artículo 23.b), podrá obtenerse la financiación cualificada correspondiente a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.»

Disposición transitoria única. *Plazo para propuestas de declaración de municipios singulares.*

Excepcionalmente, y sin perjuicio de lo establecido al respecto, con carácter general, en el artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, durante el plazo de un mes a partir del día de publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán remitir al Ministerio de Fomento propuestas de declaración de municipios singulares, en orden a su even-

tual aceptación mediante orden ministerial, en el curso del mes siguiente.

Dado en Palma de Mallorca, a 1 de agosto de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
FRANCISCO ÁLVAREZ-CASCOS FERNÁNDEZ

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

16422 *LEY 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente: Ley de Cantabria 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

MINISTERIO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

13998 *CORRECCIÓN de errores del Real Decreto 1718/2004, de 23 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda.*

Advertido error en el Real Decreto 1718/2004, de 23 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 180, de 27 de julio de 2004, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

En la página 27176, primera columna, en el artículo 1.2, donde dice: «2. Las competencias atribuidas en este real decreto se entenderán en coordinación y sin perjuicio de aquellas que corresponden a otros departamentos ministeriales o a sus organismos públicos, que se regulan por su normativa específica.», debe decir: «2. Las competencias atribuidas en este real decreto se entenderán sin perjuicio de aquellas que corresponden a otros departamentos ministeriales o a sus organismos públicos, que se regulan por su normativa específica.»

MINISTERIO DE SANIDAD Y CONSUMO

13999 *CORRECCIÓN de errores de la Orden SCO/869/2004, de 17 de marzo, por la que se aprueban adiciones y actualizaciones a la Real Farmacopea Española.*

Advertido error en el texto del preámbulo de la Orden SCO/869/2004, de 17 de marzo, por la que se aprueban adiciones y actualizaciones a la Real Farmacopea Española publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 81, de 3 de abril de 2004, procede efectuar la siguiente rectificación:

En la página 14213, segunda columna, tercer párrafo, donde dice: «... de la Real Farmacopea Española con 276 monografías de la Farmacopea Europea.», debe decir: «... de la Real Farmacopea Española con 184 monografías de la Farmacopea Europea».

MINISTERIO DE VIVIENDA

14000 *REAL DECRETO 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.*

La situación del subsector de la vivienda ha venido caracterizándose, desde hace varios años, por una evo-

lución en la que, de modo aparentemente paradójico, se han registrado, por el lado de la oferta, unas cifras sin precedentes de producción de nuevas viviendas libres, mientras que, simultáneamente, sus precios medios han ido experimentando importantes y continuados incrementos. Por otra parte, el segmento de las actuaciones protegidas mediante financiación cualificada estatal se ha mantenido en una tónica meramente discreta y constante, lo que, en comparación con un mercado libre de producción creciente, ha dado lugar a una participación porcentual cada vez de menor peso en el conjunto del mercado residencial de nueva construcción.

Si bien la intensa actividad registrada en el subsector de la vivienda ha creado y sostenido unos positivos niveles de actividad y empleo sectorial y, por otra parte, ha contribuido a satisfacer las necesidades de vivienda de muchas familias, la continua elevación de los precios de las viviendas libres ha dado lugar a diversos efectos negativos desde un punto de vista social. Así, por una parte, ha impedido que amplios sectores sociales con necesidades de vivienda y niveles medios y bajos de recursos hayan podido acceder, en propiedad o en alquiler, a viviendas dignas, adecuadas a sus necesidades. Además, el proceso indicado de encarecimiento de las viviendas libres ha provocado, a su vez, el incremento de los precios de los factores de producción, lo que afecta de modo especial a las viviendas protegidas. Al tener estas últimas, como es lógico, unos precios máximos de venta fijados administrativamente, el encarecimiento de sus costes de producción les ha restado atractivo e, incluso, viabilidad ante los promotores potenciales de aquellas, promotores mayoritariamente de carácter privado. De ahí, la modestia del peso del subsector protegido en el conjunto de los mercados de la vivienda, no sólo con carácter relativo, sino, incluso, en cuanto a las cifras absolutas de las actuaciones de todo tipo con financiación cualificada en el marco de la planificación estatal de la vivienda protegida.

Resulta claro que las cifras de objetivos que se ha propuesto este plan son insuficientes de cara a las necesidades existentes, acumuladas y sin salida debido al proceso antes indicado de encarecimiento de las viviendas libres.

En este contexto, el Gobierno considera necesario ampliar las cifras de objetivos del vigente plan de vivienda, como respuesta a las necesidades que, en este terreno, no están siendo atendidas por la dinámica del mercado libre.

Por ello, se pretende estimular la promoción de viviendas protegidas, de modo que, aun manteniéndolas, en todo caso, a una significativa distancia por debajo de los precios medios de las viviendas libres, sus precios máximos de venta se eleven, especialmente en ciertos grupos de municipios singulares, haciendo así más atractiva e, incluso, viable su promoción. Para poder proceder a esta actualización de precios de las viviendas protegidas, se requieren determinadas modificaciones, que se incluyen en este real decreto, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para fijar el precio básico en el ámbito nacional, lo que se lleva a efecto en la disposición adicional segunda. También a estos efectos se modifican los coeficientes diferenciales de precios máximos de aquellos municipios singulares en los que las tensiones de precios de las viviendas libres crean mayores problemas de acceso a la vivienda.

Estas medidas, a su vez, facilitarán a los adquirentes de las viviendas existentes a las que se refiere el capítulo IV del mencionado real decreto encontrar una gama más amplia de viviendas que puedan satisfacer sus necesidades, beneficiándose a la vez de las ayudas públicas.

Los incrementos de precios máximos facilitarán, por otra parte, la viabilidad de la ejecución de obras de rehabilitación y la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción que incorporen medidas constructivas adicionales que incrementen el ahorro energético y el aislamiento acústico y que tiendan en general hacia una construcción más sostenible, todo ello con antelación al impulso que, en este sentido, van a suponer medidas normativas de ámbito estatal de próxima aprobación, tales como el Código Técnico de la Edificación previsto en la Ley 38/1999, de 6 de noviembre, de ordenación de la edificación, la transposición de la Directiva 2002/1991/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y la reglamentación de desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo que afecta a los edificios.

No se dispone, por otro lado, de un parque de viviendas en arrendamiento, con las dimensiones suficientes y la moderación de alquileres necesaria para adaptarse a las necesidades de alojamiento de amplias capas de la población, precisamente aquellas cuya situación económica familiar es más débil. No cabe olvidar, de modo especial, a los jóvenes que buscan emanciparse. Ayudar a su alojamiento adecuado significa contribuir, indirectamente, a un mejor encaje laboral y, en su caso, a la formación de nuevos hogares. También los inmigrantes constituyen otro grupo social de importancia creciente, cuyas necesidades de vivienda podrían afrontarse de forma adecuada, en general, al menos inicialmente, a través del alojamiento en arrendamiento.

Pero, como se ha indicado, y pese al importante número de nuevos contratos de arrendamiento que los análisis sectoriales detectan, la dimensión global del parque de viviendas en alquiler tiende continuamente a decrecer.

Por todo ello, el Gobierno considera prioritario frenar e, incluso, invertir la situación de deterioro del segmento arrendaticio, fomentando con todos los instrumentos a su alcance el resurgir de la cultura del alquiler, como régimen de tenencia y alojamiento diferenciado del de acceso a la propiedad, digno del interés de los ciudadanos no sólo como solución residual para quienes definitivamente no pueden aspirar a la propiedad de una vivienda, sino como fórmula alternativa a esta última, apropiada para determinadas circunstancias personales y no excluyente, en principio, del ulterior paso a la propiedad de una vivienda. Para ello, es preciso incrementar la oferta de viviendas en alquiler en condiciones ventajosas de rentas, de modo que, también por este lado, la alternativa arrendamiento pueda fundamentarse en una elección económica racional.

En este contexto, y al margen de otras posibles medidas que pueden adoptarse fuera del ámbito del vigente Plan de Vivienda, este real decreto amplía y flexibiliza varias de las posibilidades que ya se encuentran en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Por una parte, se incrementará la cuantía de las subvenciones que percibirán los promotores de viviendas protegidas en arrendamiento con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, a través de las indicadas subidas de precios máximos de las viviendas protegidas, lo que supondrá un nuevo estímulo para la promoción de nuevas viviendas protegidas en arrendamiento.

Además, se abre a organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, aunque bajo ciertas condiciones, la posibilidad de adquirir viviendas existentes —salvo aquellas sujetas a regímenes de protección pública—, con la financiación cualificada correspondiente, para destinarlas al arrendamiento, posibilidad que, hasta el momento, estaba reservada a entidades sin ánimo de lucro.

Por otra parte, se potencian las subvenciones estatales a quienes rehabiliten sus viviendas libres para cederlas en arrendamiento, bajo ciertas condiciones.

Asimismo, se crea una nueva subvención dirigida a los inquilinos, preferentemente jóvenes, para facilitarles, de forma temporal, el pago de los alquileres, cuando se den determinadas circunstancias que les dificulten hacerles frente. De este modo, la alternativa de vivir en alquiler se hará más atractiva y realista para un cierto número de ciudadanos con ingresos medios y bajos.

Asimismo, la agencia pública estatal de alquileres podrá contribuir a potenciar y dar mayor fluidez a estas nuevas vías abiertas por este real decreto.

Finalmente, se modifica el apartado 1 del artículo 12, relativo a los ingresos familiares, del citado Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para adaptarlo a las variaciones introducidas en la Ley 46/2002, de 18 de diciembre, en la que, entre otros aspectos, se reforma en parte el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, reforma finalmente integrada en el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de dicho impuesto. Asimismo, se incluye una disposición adicional, relativa al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía.

Para la elaboración de este real decreto se ha consultado, entre otros, a las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de julio de 2004,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*

El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se da nueva redacción al párrafo c) del artículo 1.1, y se le añaden dos nuevos párrafos, f) y g):

«c) La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este real decreto, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.»

«f) La cesión de viviendas libres para arrendamiento, en las condiciones establecidas en este real decreto.

g) Las actuaciones de apoyo económico a los inquilinos, en las condiciones que se establecen en este real decreto.»

Dos. Se añade un nuevo párrafo d) en el artículo 2.1.B, con la siguiente redacción:

«d) Otras subvenciones, destinadas a fomentar la oferta de viviendas libres en arrendamiento y a facilitar el pago de la renta a los inquilinos.»

Tres. Los párrafos b) y d) del artículo 3 quedan redactados del siguiente modo:

«b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales, para uso propio, o arrendatarios no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por ciento, en el caso de familias numerosas. No será de aplicación la restricción correspondiente a la titularidad de viviendas libres cuando se trate de la financiación cualificada correspondiente a los supuestos contemplados en el apartado 7 del artículo 20 y en el párrafo c) del artículo 35.2 de este real decreto, siempre que se acredite que dichas viviendas van a ser arrendadas, directamente o mediante cesión, por cualquier otro título, a la comunidad autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla o a través de agencias o sociedades públicas que incluyan entre sus actividades el arrendamiento de viviendas, para su alquiler en las condiciones previstas en dicho apartado.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 9 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.»

«d) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de aquella. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía, o cuando la financiación cualificada previamente obtenida hubiera consistido en las subvenciones a inquilinos, previstas en este real decreto. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, de las ayudas económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales, salvo en el supuesto de familias numerosas y de las mencionadas subvenciones a inquilinos.

En el supuesto de compradores de viviendas existentes a los que se refiere el artículo 20.7 de este real decreto, no será preciso el cumplimiento del plazo indicado de financiación cualificada, así como tampoco la cancelación del préstamo o préstamos cualificados, ni la devolución de ayudas económicas directas.»

Cuatro. El segundo párrafo del artículo 7 queda redactado del siguiente modo:

«El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, acordará, en el mes de diciembre de cada uno de los años de vigencia del Plan de Vivienda 2002-2005, o en cualquier otro momento, si las circunstancias lo aconsejaren, la cuantía del precio básico, habida cuenta de la evolución del Plan de Vivienda 2002-2005, de los indicadores públicos

de precios de las viviendas libres y de costes de la edificación residencial, de la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho acuerdo será publicado en el “Boletín Oficial del Estado”.»

Cinco. El segundo párrafo del artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

«En los municipios declarados singulares, el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este real decreto podrá incrementarse, en relación con los máximos establecidos por cada comunidad autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Municipios singulares del grupo 0: hasta un 90 por ciento a efectos, únicamente, de las viviendas libres adquiridas en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, y hasta el mismo porcentaje que en los municipios singulares del grupo A, para el resto de las viviendas acogidas a este real decreto.

b) Municipios singulares del grupo A: hasta un 55 por ciento.

c) Municipios singulares del grupo B: hasta un 20 por ciento.

d) Municipios singulares del grupo C: hasta un 10 por ciento.»

Seis. El apartado 2 del artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir ínter vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de 10 años desde la formalización de dicho préstamo. Quedan exceptuadas las familias numerosas, en el supuesto al que se refiere el apartado 2 del artículo 9 de este real decreto, así como los adquirentes previstos en el apartado 7 del artículo 20, en cuanto al arrendamiento de las viviendas; y podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o por otros motivos justificados, mediante autorización de la comunidad autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla. En cualquier caso, excepto en el citado supuesto del artículo 20, se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos 10 años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión ínter vivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.»

Siete. El primer párrafo del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 12 quedan redactados del siguiente modo:

«1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), corregida

según se establece en los apartados 3 y 4 de este artículo, de la parte general y especial de la renta del período impositivo, reguladas en los artículos 38 bis y 39, y aplicando a la cantidad resultante la reducción prevista en el artículo 46 bis de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, modificada por la Ley 46/2002, de 18 de diciembre (que se corresponden con los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo), correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos antes mencionados de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.»

«2. A efectos de este real decreto, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.5 para las subvenciones a inquilinos, se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.»

Ocho. El apartado 7 del artículo 20 queda redactado del siguiente modo:

«7. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha ley, podrán adquirir viviendas existentes a las que se refiere el artículo 23 de este real decreto, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para su cesión en arrendamiento a arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), ateniéndose a los plazos y rentas máximas previstos en este artículo, tomando como referencia la cuantía del precio básico en el ámbito nacional vigente en el momento de adquisición de la vivienda.

El precio máximo de adquisición será el fijado en el artículo 24.1.

La financiación cualificada será la establecida en el artículo 21.4.

Las limitaciones en cuanto al destino del uso de la vivienda y precios máximos de venta y renta se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.»

Nueve. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«4. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en

su objeto social el arrendamiento de viviendas, que adquieran viviendas existentes para su cesión en arrendamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 20.7 de este real decreto, podrán obtener préstamo cualificado, con las características establecidas en el artículo 25. La duración de su período de amortización será de 10 ó 25 años, sin período de carencia.

En el caso de las viviendas con préstamo cualificado a 10 años, el precio máximo de venta, transcurrido ese período, y hasta el plazo de 25 años desde la formalización del préstamo cualificado, será el mismo aplicable a una vivienda existente, según el capítulo IV de este real decreto, ubicada en el mismo lugar, y en la misma fecha de la venta.

La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por los adquirentes de las viviendas existentes que van a ser cedidas en arrendamiento será la siguiente:

Duración del período de amortización (años).	25		10	
Subsidiación de la cuota (%).	40	31	24	16
Duración subsidiación (años).	5 primeros.	6.º al 20.º	5 primeros.	6.º al 10.º

El Ministerio de Vivienda subvencionará al organismo público o sociedad, con o sin ánimo de lucro, cuando la superficie útil de la vivienda no exceda de 70 metros cuadrados, en una cuantía del 12 por ciento del precio de adquisición, cuando se trate de un préstamo a 10 años, y del 16 por ciento de dicho precio cuando la duración del período de amortización del préstamo sea de 25 años.

La percepción de la subvención requerirá la previa presentación del contrato de arrendamiento.»

Diez. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«5. Podrán obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el artículo 2.1.B.d) de este real decreto, los inquilinos preferentemente jóvenes con edad no superior a los 35 años que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda, cuyos ingresos familiares no excedan de 15.792 euros, calculados según los criterios establecidos en el artículo 12, y la renta anual a satisfacer por aquellos suponga, como mínimo, el dos por ciento y, como máximo, el nueve por ciento del precio máximo a que se refiere el artículo 20.2, último párrafo, de este real decreto. A estos efectos, la superficie máxima computable, para las viviendas, será de 90 metros cuadrados de superficie útil, y para el garaje y trastero, las previstas en el artículo 14.b), con independencia de que las superficies reales respectivas sean superiores.

Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda, exista o no, entre ellos, relación de parentesco.

Será necesario que el solicitante de esta ayuda presente, al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el contrato de arrendamiento, para su visado, a efectos del reconocimien-

to, en su caso, de la subvención que proceda, y de acuerdo con los procedimientos que se establezcan.

En todo caso, la cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por ciento de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por el citado órgano competente, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento. El arrendador, en estos casos, descontará previamente la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el arrendatario.

La duración máxima de esta subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

No podrán obtenerse nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos al menos cinco años desde la percepción de subvenciones estatales a los inquilinos, sin incluir las posibles ayudas de carácter fiscal.

Las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos máximos, rentas y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo su edad, así como los de graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de sus territorios.»

Once. Se añade un nuevo párrafo final al apartado 1 del artículo 28, con la siguiente redacción:

«El presupuesto protegido incluirá, en el supuesto previsto en el artículo 35.2.c) de este real decreto, el importe de los seguros a que se hace referencia en dicho artículo, correspondiente a un período de cinco años.»

Doce. Se añade un nuevo párrafo d) al artículo 31.2, con la siguiente redacción:

«d) Otras obras menores de reparación, en el supuesto contemplado en el artículo 35.2.c).»

Trece. El párrafo c) del artículo 35.2 queda redactado del siguiente modo:

«c) Podrán obtener una subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda aquellos propietarios de viviendas libres cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados y las ofrezcan en arrendamiento, directamente o mediante cesión, por cualquier otro título, a la comunidad autónoma o a través de agencias o sociedades públicas que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, mediante los procedimientos que establezca el órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla. La subvención se destinará a cubrir los gastos de rehabilitación previa a la cesión en arrendamiento, que habrán de incluir los que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. En todo caso, será necesario que la vivienda se destine a arrendamiento por un período mínimo de cinco años.

La cuantía máxima de la subvención será de 6.000 euros, sin que dicha subvención pueda superar la cuantía total de las obras de rehabilitación, que habrá de incluir los gastos de los seguros, antes indicados.

La entrega de dicha subvención se hará efectiva al titular de la vivienda libre una vez presentados el contrato de arrendamiento y la documentación justificativa de las reparaciones y seguros al órgano competente de la comunidad autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del siete por ciento del precio teórico máximo de la vivienda que, a efectos meramente de cálculo, se determinará aplicando el precio máximo al que se refiere el artículo 20.2, último párrafo a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, así como, en el caso de que existieran garaje y trastero, a unas superficies máximas de estos que corresponderán a las establecidas en el artículo 14.b), con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero pudieran ser superiores a las indicadas.»

Disposición adicional primera. *Referencias al Ministerio de Vivienda.*

Las menciones que en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, se hacen al Ministerio de Fomento se entenderán referidas al Ministerio de Vivienda, desde el día 18 de abril de 2004, fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Real Decreto 553/2004, de 17 de abril, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

Disposición adicional segunda. *Nueva cuantía del precio básico en el nivel nacional.*

Con independencia del procedimiento de determinación del precio básico en el ámbito nacional, establecido en el segundo párrafo del artículo 7 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y hasta su eventual modificación por acuerdo del Consejo de Ministros, la cuantía del precio básico en el nivel nacional queda fijada en 674,94 euros por metro cuadrado de superficie útil, con vigencia a partir del día de la publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado», siendo aplicable a las actuaciones que sean calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas desde ese momento.

Disposición adicional tercera. *Solicitud de subvenciones por los inquilinos.*

Las subvenciones a los inquilinos a que se refiere el apartado 4 del artículo 21 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, podrán solicitarse a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y serán de aplicación únicamente a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se formalicen con posterioridad a la indicada fecha de entrada en vigor.

Disposición adicional cuarta. *Medidas de control y transparencia.*

1. El Ministerio de Vivienda llevará a cabo las gestiones necesarias tendentes a acordar con las comunidades autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla la coordinación de actuaciones en relación con las viviendas a las que se hace referencia en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y, en su caso, la creación y funcionamiento de cuantos instrumentos de control y transparencia en la adjudicación de viviendas de protección pública puedan establecerse.

2. Igualmente, se realizarán las gestiones necesarias a efectos de acordar los mecanismos de relación y coordinación de las agencias de alquileres y otras sociedades públicas con similar objeto social, habida cuenta de las respectivas competencias, así como de la eventual existencia previa de agencias, empresas públicas o sociedades similares en algunas de las citadas comunidades autónomas y ciudades.

3. En el marco de los convenios celebrados entre el Estado y las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de conformidad con el artículo 43 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, estas informarán al Ministerio de Vivienda de los instrumentos complementarios de transparencia y de los mecanismos de control, en relación con las ayudas establecidas en este real decreto, que dispongan en el ejercicio de sus competencias.

Disposición adicional quinta. *Referencias al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).*

Las referencias al salario mínimo interprofesional contenidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, se entenderán realizadas al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) a partir del día siguiente de la fecha que finalice el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas

Físicas correspondiente al ejercicio 2004. Con carácter transitorio, hasta dicha fecha las referencias al salario mínimo interprofesional y al indicador público de renta de efectos múltiples se entenderán realizadas al salario mínimo interprofesional vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía.

Disposición adicional sexta. *Eficiencia energética de los edificios.*

La rehabilitación y la promoción de viviendas protegidas del Plan 2002-2005 se adecuarán a la normativa comunitaria relativa a eficiencia energética, en los términos en que quede traspuesta.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Palma de Mallorca, a 23 de julio de 2004.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
MARÍA ANTONIA TRUJILLO RINCÓN

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE VIVIENDA

12049 *REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.*

I

La Constitución Española obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En los últimos años se ha producido un crecimiento de la oferta de viviendas nuevas sólo comparable en términos cuantitativos a las cifras alcanzadas en los años 60, la época de gran crecimiento de la población urbana y de urbanización acelerada de nuestro país. Al mismo tiempo se ha producido un incremento sostenido de los precios y del número de viviendas vacías. Pero el incremento de la oferta no se ha visto acompañado de una mejora de las condiciones de acceso de los ciudadanos a la vivienda. Antes bien, el incremento de los precios ha generado tal desfase entre los precios de la vivienda y los salarios que el acceso a una vivienda digna y adecuada ha sido difícil y ha obligado a muchos ciudadanos a hacer un esfuerzo excesivo durante gran parte de su vida para acceder a una vivienda.

El crecimiento de la construcción residencial tampoco ha solucionado el problema social de acceso a la vivienda que afecta a multitud de ciudadanos, ni ha respondido a la creciente demanda y a las necesidades de vivienda de una parte importante de la población. La especulación ha dificultado aún más y en muchos casos, impedido, el acceso a la vivienda de un número elevado de personas.

Ante tal situación, y superando una etapa anterior de claro relajamiento de la inversión, se hace necesaria la acción de los poderes públicos para complementar la acción de los mercados y corregir algunas de las consecuencias negativas de su funcionamiento, con medidas dirigidas a paliar la falta de vivienda protegida asequible para los ciudadanos con menos recursos, y conseguir los fines constitucionales.

No obstante, no hay que olvidar la estrecha relación existente entre la actividad promocional y rehabilitadora del sector de la vivienda, con la política económica general, en razón del efecto multiplicador que el impulso de la actividad del sector de la construcción tiene para el desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de

empleo. Esto determina su consideración dentro de la actuación del Estado a la hora de planificar las líneas generales de la actividad económica y, en particular, en el sector de la construcción.

Pero, además, la política de vivienda, en relación con la del suelo, se articula como una política de ciudades, porque la vivienda, en el suelo que ocupa, con todas las infraestructuras y equipamientos urbanos que la acompañan y la hacen habitable, constituye el tejido básico de la ciudad. Ya la Constitución establece este vínculo entre el derecho a la vivienda y la regulación de los usos del suelo, al encomendar a los poderes públicos la misión de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y promover la efectividad de los derechos de los ciudadanos en relación con éste, en especial el derecho a la vivienda.

En este marco, el Plan de Vivienda contribuye al triple objetivo de un desarrollo urbano sostenible: por un lado, la consecución de la calidad y conservación medioambiental, evitando el despilfarro de los recursos naturales; por otro, de la equidad y prevención de la exclusión social; y, finalmente, de la eficiencia y productividad integral de la economía. Estos objetivos en su conjunto contribuyen a mejorar, de manera integral, la calidad de vida de todos los ciudadanos. Todos ellos responden a mandatos constitucionales y, además, a compromisos internacionales del Gobierno Español, como el Protocolo de Kyoto; o a políticas de ámbito europeo, como la Estrategia Territorial Europea, la Estrategia de Lisboa y la Agenda de Goteborg. Además, el Plan de Vivienda plasma la coordinación y cooperación con todos los agentes del sector y con el resto de las Administraciones Públicas, Comunidades Autónomas y Entidades Locales, dentro del marco constitucional de competencias en esta materia.

II

Este escenario justifica una actuación decidida por parte del Estado, a través del Ministerio de Vivienda, para facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible, en una ciudad más habitable que contribuya a construir un territorio más equilibrado.

El nuevo Plan de Vivienda gira alrededor de los siguientes ejes estratégicos:

En primer lugar, el objetivo prioritario es que la vivienda protegida amplíe su peso en el conjunto de los mercados de vivienda, como instrumento para la mejor satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.

En segundo lugar, contribuirá a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia, fomentando el alquiler hacia una equiparación con la propiedad, y promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas para

el alquiler. El fomento del alquiler favorece a los colectivos con menores rentas y a aquéllos con necesidades especiales y, además, en la medida en que contribuye a movilizar el parque vacío, a un uso más eficiente de los recursos naturales y económicos.

En tercer lugar, se impulsa, como parte fundamental de la política de vivienda, un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas. Para optimizar el uso de los recursos naturales y económicos, y promover una utilización racional del suelo, el Plan de Vivienda fomenta actuaciones en el suelo edificable destinado preferentemente a vivienda protegida, favorece la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente, y la conservación del patrimonio histórico. Para ello promueve la rehabilitación de viviendas, a través de figuras como las áreas de rehabilitación integral, y la rehabilitación en centros históricos, con la concesión de ayudas para la rehabilitación aislada en ciertos supuestos, como son la mejora de la accesibilidad, la reducción del consumo energético, o la seguridad estructural.

En cuarto lugar, aunque el Plan tiene un alcance universal, se dirige específicamente a aquellos colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda digna. De modo especial, el Plan tiene en cuenta a grupos sociales que tienen necesidades específicas por sus circunstancias personales a igualdad de niveles de ingresos, tales como, por ejemplo, los jóvenes, las familias numerosas y las monoparentales, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad y sus familias, así como las personas víctimas de la violencia de género y del terrorismo. Y, dentro de estos grupos, las ayudas estatales directas a la compra de viviendas se dirigen básicamente a quienes acceden por primera vez al mercado de vivienda en propiedad.

En quinto lugar, el Plan promueve la adaptación de las tipologías de vivienda a las necesidades de las familias, adecuándolas a las nuevas formas de vida, a las actuales estructuras familiares, y a las mayores necesidades de accesibilidad de mayores y personas con discapacidad.

Por último, el Plan se basa en la concertación y cooperación institucional entre todas las Administraciones Públicas y con los agentes sociales y económicos. El Plan incorpora mecanismos de adaptación y flexibilidad para favorecer su ejecución y gestión por parte de las Comunidades Autónomas, y además supone incrementar la participación de las Entidades Locales. En este sentido, el Plan prevé un Consejo Nacional y las Comisiones multilaterales y bilaterales de seguimiento, que son instrumentos de participación, ejecución y evaluación, además de la Conferencia Sectorial.

En resumen, el Plan pretende adecuarse a la realidad de la problemática del acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos, pero con la vista puesta en un horizonte estratégico, a medio y largo plazo, en el que la estructura misma del mercado de la vivienda vaya siendo modificada a través de la presencia de un segmento protegido cuantitativamente cada vez más significativo, que juegue un papel de estabilizador del subsector, a pesar de sus eventuales perturbaciones de carácter cíclico, prestando el servicio que requieren aquellos grupos de población que no pueden acceder al mercado libre de viviendas en condiciones aceptables.

III

Este Real Decreto se estructura en diez capítulos, seis disposiciones adicionales, ocho transitorias, una derogatoria y tres finales.

El Capítulo I, bajo la denominación de «Disposiciones Generales», regula de forma pormenorizada el marco en el que se va a desarrollar todo el programa de ayudas

para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Tras definir el objeto y ámbito de aplicación, hace una enumeración de conceptos con su correspondiente definición, con el fin de ayudar a una mejor comprensión de su contenido. A lo largo de su articulado, se concretan los sujetos que van a verse beneficiados por las actuaciones, con indicación de los requisitos que les serán exigidos; se hace referencia al tipo de actuaciones protegidas y a su delimitación temporal y territorial. Tiene aquí cabida la determinación del precio básico y la cuantía del precio máximo de venta, así como la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período mínimo de 30 años. Por último, se hace referencia a las ayudas financieras a la vivienda y sus requisitos, así como al destino y ocupación de las viviendas, con la fijación de sus limitaciones de disponer y los derechos de tanteo y retracto a favor de las Administraciones Públicas y de otros agentes.

El Capítulo II, denominado «Acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento», recoge las condiciones que deben reunir los inquilinos, y se da un trato preferencial a determinados colectivos como los jóvenes menores de 35 años, las víctimas de la violencia de género y del terrorismo, las familias numerosas, las familias monoparentales, y las personas con discapacidad. También se regulan la cuantía y la duración de las subvenciones a los inquilinos.

El Capítulo III tiene por título «Acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas». Regula, con carácter general, las condiciones requeridas para poder acceder a este tipo de vivienda. Trata, en su sección 1.^a, de las viviendas de nueva construcción: clases de viviendas protegidas y precios máximos de venta, condiciones de los préstamos convenidos, y las ayudas estatales a la entrada. La sección 2.^a tiene el mismo contenido pero referido a la adquisición protegida de viviendas usadas.

El Capítulo IV regula las «Medidas para impulsar la oferta de viviendas asequibles para los ciudadanos» a lo largo de catorce artículos agrupados en dos secciones. La sección 1.^a recoge todo lo relativo a las viviendas en arrendamiento, protegidas y libres, con rentas limitadas. Se prevén dos tipos de actuaciones: la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar y la movilización del parque residencial existente para que se destine a alquiler. La sección 2.^a establece las condiciones de los préstamos convenidos a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta.

El Capítulo V recoge las «Medidas para fomentar la urbanización del suelo para viviendas protegidas», y detalla el tipo de urbanización que se estimula, los requisitos exigidos para tener subvenciones, y la labor que ejecutará la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPE).

El Capítulo VI se refiere a las «Medidas para impulsar la rehabilitación». La sección 1.^a regula el ámbito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación mientras que la sección 2.^a establece los conceptos generales para la financiación de estas actuaciones. Las tres secciones siguientes regulan determinados tipos de rehabilitación: las áreas de rehabilitación integral, las áreas de rehabilitación de centros históricos y las medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

El Capítulo VII regula el «Programa de mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de la edificación», y establece ayudas a los promotores para la mejora de la calidad, la sostenibilidad de los edificios, y el impulso de experiencias innovadoras.

El Capítulo VIII es el referido al «Programa de vivienda para jóvenes». Prevé ayudas destinadas a la compra y al alquiler de viviendas, fija las características y los requisitos exigibles.

El Capítulo IX regula las «Relaciones con las Comunidades Autónomas y otras Instituciones» y hace referencia a los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y con entidades de crédito. Regula también la creación de ventanillas únicas, del Consejo del Plan de Vivienda y de la Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.

El Capítulo X se refiere a la «Ejecución y evaluación económica del Plan estatal 2005-2008». En él se recogen los recursos financieros necesarios para su ejecución.

Las disposiciones adicionales regulan diversos aspectos relacionados con la ejecución del Plan de Vivienda, como la cuantía del Precio Básico Nacional para 2005; los aranceles notariales y registrales que se aplican en las transmisiones de viviendas protegidas, y el Registro de Viviendas Protegidas.

El Real Decreto finaliza con ocho disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En su elaboración, en un proceso amplio de participación, se ha consultado a las Comunidades Autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, así como a las asociaciones y organizaciones más representativas del subsector.

Este Real Decreto se dicta en ejercicio de las competencias que el artículo 149.1.13.^a de la Constitución atribuye al Estado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de julio de 2005,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Este Real Decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible que constituya su residencia habitual y permanente, cuando no puedan satisfacer, mediante un esfuerzo razonable, sus necesidades de una vivienda adecuada, accesible, de calidad y sostenible, en una ciudad habitable que permita el ejercicio de sus derechos de ciudadanía.

El Plan extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto y hasta el 31 de diciembre de 2008.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de lo previsto en este Real Decreto, se entenderá por:

1. Familia.

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. Compradores.

Son compradores de las viviendas las personas físicas o jurídicas, los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada y los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Asimismo, se entenderán como compradores, las entidades sin ánimo de lucro que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

3. Promotores.

Son promotores, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas relativas a la construcción de nuevas viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, a la rehabilitación de edificios y viviendas o a la urbanización de suelo.

Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

4. Actuaciones protegidas.

Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias a las que se destina el Plan Estatal 2005-2008, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo.

5. Ayudas.

Son las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que la Administración General del Estado destina al cumplimiento del objeto de este Real Decreto, que podrán ser:

5.1 Ayudas no financieras:

a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.

b) El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.

c) La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.

d) La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de las viviendas protegidas previstas en este Real Decreto.

5.2 Ayudas financieras:

a) Los préstamos convenidos, es decir, los acogidos a convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal 2005-2008, para compradores y promotores de actuaciones protegidas.

b) Las ayudas económicas estatales directas mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas.

Las ayudas previstas en este Real Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

6. Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan Estatal 2005-2008 y para determinar su cuantía.

7. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de

su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

8. Calificación o declaración de una actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en virtud del cual se declara la protección de las actuaciones reguladas en este Real Decreto.

9. Viviendas protegidas.

Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento, y han de constituir el alojamiento habitual y permanente de sus ocupantes.

Con independencia de otra posible denominación, en cumplimiento de la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en ejercicio de sus competencias, las viviendas protegidas para venta podrán calificarse o declararse en función de los ingresos de los solicitantes, de régimen especial, de precio general y de precio concertado.

Igualmente, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse o declararse de renta básica y de renta concertada.

10. Viviendas usadas.

Son las viviendas libres o protegidas cuya adquisición, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida previo el cumplimiento de determinadas condiciones, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, o de renta, si es que se ocupan en régimen de arrendamiento, está limitado durante los plazos establecidos en este Real Decreto.

11. Precio Básico Nacional.

Es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto. Será establecido por Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

12. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Son aquellas zonas que sean así declaradas mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres. Pueden integrar diversos municipios, o bien municipios aislados o, incluso, ámbitos intraurbanos de un municipio.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.

13. Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las comprendidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Artículo 3. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente, definidos por la legislación específica que, en su caso, les resulte de aplicación, los siguientes:

- a) Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.
- b) Jóvenes de hasta 35 años.
- c) Personas mayores de 65 años y sus familias.
- d) Víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo.
- e) Familias numerosas.
- f) Familias monoparentales.
- g) Personas con discapacidad y sus familias.
- h) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 4. Actuaciones protegidas.

Son las siguientes:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.

2. La promoción, en régimen de cofinanciación, de las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas de promoción pública para alquilar.

3. La compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado 1, así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.

4. El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.

5. El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas.

6. La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos; y la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.

7. La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, su adquisición onerosa, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, para su inmediata calificación.

8. La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.

9. El apoyo económico a las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas en vivienda y suelo, y, en su caso, a los registros públicos de demandantes de viviendas, incluyendo otros sistemas de transparencia y prevención del fraude en esta materia.

Artículo 5. Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y limitación del precio de las viviendas usadas.

1. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Real Decreto tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva, aunque las Comunidades Autónomas

mas podrán establecer un plazo superior. Las viviendas protegidas de precio concertado se regularán conforme a lo que determine la normativa autonómica que les sea de aplicación.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas, y de las definidas en el artículo 27.2.c) y d) del presente Real Decreto, implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a lo establecido en este Real Decreto durante el período que establezcan las Comunidades Autónomas, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición.

Artículo 6. Determinación del Precio Básico Nacional. Precios máximos de venta. Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior y sus grupos.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional primera, mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, se determinará, en el mes de diciembre de los años 2005, 2006 y 2007, la cuantía del Precio Básico Nacional, teniendo en consideración la evolución del Plan Estatal 2005-2008, los indicadores de precios de las viviendas libres, los costes de la edificación residencial, así como la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho Acuerdo será publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

2. A partir del Precio Básico Nacional, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar, según su propia normativa, las cuantías máximas de los precios de venta y de renta de las viviendas acogidas al presente Real Decreto, por debajo o por encima del mencionado precio básico, para cada una de las zonas, localidades o, incluso, ámbitos intraurbanos que correspondan. En todo caso, las cuantías máximas de los precios fijados no podrán superar las establecidas para cada supuesto en este Real Decreto.

3. Los precios máximos así determinados podrán incrementarse si la vivienda objeto de la actuación protegida está situada en un ámbito territorial de precio máximo superior.

4. La declaración de nuevos ámbitos territoriales, como de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, a que se refiere el apartado 2 de este artículo, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A: hasta un 60 por 100 de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 90 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 40 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión.

c) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 20 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión.

Artículo 7. Cómputo de los ingresos familiares.

1. Los ingresos familiares a que se refiere el artículo 2.6 de este Real Decreto, se determinarán de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados del texto refundido antes mencionado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) El número de veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicativo único, comprendido entre 0,62 y 1, en función de:

1. El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de una familia numerosa o si algún miembro de la familia es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. La relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes en las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, incluso por barrios o distritos municipales.

3. Otros factores determinados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando las circunstancias de hecho así lo requieran.

3. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este artículo, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por 100 a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

4. La solicitud de ayudas financieras a la vivienda implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar la información de

carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Si el órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla pudiera disponer de tales informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación de sus declaraciones tributarias.

Artículo 8. *Ayudas financieras a la vivienda.*

1. Podrán adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas económicas directas, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

1. Subsidiaciones de los préstamos convenidos.

2. Subvenciones.

3. Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. El Ministerio de Vivienda satisfará, con cargo a sus presupuestos, las ayudas económicas estatales directas en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones, incluyendo, en su caso, la posibilidad de modificar el coste presupuestario de dichas ayudas, según lo indicado en el apartado 3.

3. La tramitación y resolución de las referidas ayudas, dentro de las condiciones y límites máximos cuantitativos establecidos en este Real Decreto, corresponderá al órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, que, asimismo, gestionará el abono de las subvenciones citadas en el apartado 1.b).2.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se hará referencia a las ayudas que con la misma finalidad estas Administraciones pudieran decidir aportar de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

4. La suma de las ayudas estatales directas a las que se refieren los párrafos b).2 y 3 del apartado 1 de este artículo, y las ayudas directas aportadas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, junto con el préstamo convenido, en su caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

Artículo 9. *Préstamos convenidos.*

1. Los préstamos convenidos tendrán las características generales que se establecen en el presente artículo, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establezcan para las diferentes actuaciones protegidas.

2. Los préstamos convenidos serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda los convenios a que se refiere el artículo 79, y dentro del ámbito y las condiciones que éstos establezcan y no se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos convenidos.

3. El tipo de interés efectivo anual inicial será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, y su cuantía será la resultante de aplicar un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, publicado mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, de 10 de abril del mismo año.

El tipo inicial así determinado, redondeado a dos decimales, tendrá vigencia, al menos, hasta la finalización del año 2005. En el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, así como a partir de 2009, inclusive, se volverá a revisar y, en su caso, a modificar, dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo procedimiento.

El tipo de interés efectivo resultante será de aplicación a los nuevos préstamos convenidos que se concedan y a todos los préstamos convenidos concedidos con anterioridad, en el marco de este Real Decreto, desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación del citado tipo de interés en el «Boletín Oficial del Estado».

4. Las cuotas que se paguen a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

5. Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, en cuyo caso dicha garantía sólo podrá exigirse si, a juicio de la entidad de crédito fuera necesario, dadas la cuantía del préstamo solicitado y la garantía personal del solicitante.

Artículo 10. *Subsidiación de los préstamos convenidos.*

1. La subsidiación de los préstamos convenidos consistirá en el abono a la entidad de crédito de una cuantía fija, en función del préstamo convenido, sea el inicial o el resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida. La citada cuantía será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas de amortización de capital e intereses o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda, en cada vencimiento.

2. La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad. Dicha cuantía se prorrateará para cada vencimiento del préstamo convenido, en función del número de vencimientos a lo largo de la anualidad.

3. El Consejo de Ministros acordará, excepcionalmente, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación les resultara favorable, cuando se modifique sustancialmente el tipo de interés de referencia, y si las circunstancias así lo aconsejaran.

4. La subsidiación de préstamos tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo convenido, o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La efectividad de la subsidiación de préstamos convenidos, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de

la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y se iniciará durante el quinquenio reconocido, a partir de la fecha de recepción por parte del Ministerio de Vivienda de dicha resolución.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

5. La subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en los que este Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

Artículo 11. *Condiciones generales para acceder a las ayudas financieras a la vivienda.*

1. Para acceder a las ayudas financieras a la vivienda será preciso cumplir las condiciones que se señalan en este artículo, y las exigidas para cada modalidad de actuación protegida.

2. Las actuaciones para las que se solicita ayuda financiera a la vivienda han de ser calificadas o declaradas como protegidas por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla y las viviendas objeto de dichas actuaciones han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13 respecto a la cesión temporal de viviendas.

3. Los precios máximos de venta, adjudicación o renta de las viviendas no pueden exceder, según los casos, de los que se establecen en este Real Decreto.

4. Las superficies útiles máximas de las viviendas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación, no pueden exceder de la siguiente extensión:

a) De 90 metros cuadrados, con carácter general. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, podrá sobrepasarse dicho límite, hasta un máximo del 20 por 100 de superficie útil, conforme a la normativa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) De 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas. Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por familias numerosas, hasta un 5 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además de los requisitos relativos a la publicidad e información específica que puedan establecer las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 27.2.b).

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

6. Corresponde a las Comunidades Autónomas o a las Ciudades de Ceuta y Melilla reconocer el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Real Decreto para acceder, según el caso, a las diferentes ayudas financieras, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

Artículo 12. *Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.*

Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los compradores cuyos

ingresos familiares, corregidos según establece el artículo 7, no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y que no tengan ni hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Artículo 13. *Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

2. Los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, no podrán transmitir las ínter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición.

3. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas estatales recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

4. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurran otros motivos justificados, siempre que medie autorización de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y se respeten los procedimientos establecidos por éstas. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

5. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

c) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

6. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión ínter vivos o la cesión del uso de la vivienda a que se refiere este artículo, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

7. La venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Real Decreto habrá de efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, según los procedimientos que éstas regulen, que, en todo caso, deberán garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

No obstante ello, los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla previstos en el artículo 78 de este Real Decreto, podrán prever otros procedimientos, que garanticen los principios citados en el párrafo anterior y de ellos se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

8. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en este artículo se harán constar expresamente en las Escrituras Públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la Escritura Pública de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

9. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, derechos de tanteo y de retracto a favor de:

a) Dichas Administraciones, otras de carácter territorial establecidas en las propias Comunidades Autónomas u otras entidades públicas designadas por éstas.

b) Las agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas.

c) Los demandantes de dichos tipos de viviendas inscritos en los correspondientes registros públicos.

10. Asimismo, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, cualquier otra clase de medida que garantice el destino y los límites de precios de venta de dichas viviendas y, en definitiva, el cumplimiento de los fines establecidos en las actuaciones protegidas a que se refiere el artículo 4.

Artículo 14. *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Real Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas financieras a la vivienda, incluyendo la no obtención de calificación o declaración definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, y según la

Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, y la normativa establecida al respecto por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado de las cantidades satisfechas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en concepto de ayudas estatales financieras directas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

CAPÍTULO II

Acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento

Artículo 15. *Condiciones para obtener subvenciones a inquilinos.*

1. Para obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el apartado 5 del artículo 4, tendrán preferencia las personas que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener una edad no superior a 35 años.
- Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.
- Familias numerosas y las constituidas por el padre o la madre y los hijos.
- Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.
- Estar inserto en otros grupos de protección preferente, según la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

En los supuestos anteriores, los eventuales beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y la renta anual que satisfagan ha de oscilar entre el 2 por 100 y el 9 por 100 del precio máximo a que se refiere el artículo 32.1.a) para las viviendas protegidas para arrendamiento de renta básica. Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

2. La superficie máxima computable para las viviendas será de 90 metros cuadrados de superficie útil y para el garaje y trastero, las previstas en el apartado 4 del artículo 19, aun cuando las superficies reales respectivas sean superiores.

3. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante el órgano competente en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, de acuerdo con los procedimientos que éstas establezcan.

Artículo 16. *Cuantía y duración de las subvenciones a inquilinos.*

1. La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

2. La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las

circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

4. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos, rentas y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo la edad de los mismos, así como los de graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de su ámbito territorial.

CAPÍTULO III

Acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas

Artículo 17. Condiciones para acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas.

1. Para acceder en propiedad a las viviendas protegidas para venta y a las usadas a las que se refiere el artículo 27, los beneficiarios han de disfrutar de unos ingresos familiares que correspondan a los siguientes baremos:

a) Que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio concertado.

b) Que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio general o de viviendas usadas.

c) Que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial.

2. Además de los ingresos a que se refiere el apartado anterior, las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de la vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismos públicos, a que se refiere el artículo 13.1.

3. Quienes deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas tampoco pueden ser titulares de una vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de familias numerosas y necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

b) En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

Artículo 18. Condiciones para acceder a las ayudas financieras a la vivienda.

1. Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas a las que se refiere este Real Decreto, los solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de dichos ingresos, como condición para poder acceder a las ayudas financieras para adquisición de viviendas con una garantía razonable de poder hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario, y ofrecerán, alternativamente y en la medida de lo posible, viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Real Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

En los tres supuestos será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas se podrá optar por devolver las ayudas o por percibir la diferencia si procediera.

SECCIÓN 1.ª VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD

Artículo 19. Clases de viviendas protegidas o de protección oficial de nueva construcción para venta y sus precios máximos.

1. Las viviendas de nueva construcción, calificadas o declaradas como protegidas destinadas a la venta, se clasifican, a efectos de la gestión de las ayudas financieras, en los siguientes tipos aunque tengan otra denominación en los planes o programas propios de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla:

a) Viviendas de protección oficial de régimen especial. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o a los efectos de los impuestos que, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, se aplican en lugar de aquél, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,40 veces el Precio Básico Nacional.

b) Viviendas protegidas de precio general. Esta denominación se refiere a las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

c) Viviendas protegidas de precio concertado. Esta calificación se refiere a las viviendas cuyo precio máximo no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

2. En los tres tipos descritos, el precio máximo se calcula con independencia del incremento adicional de precio que pudiera corresponder por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

3. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el artículo anterior e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderá por gastos necesarios, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

4. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de éstos, que figurará asimismo en la calificación o declaración provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

Artículo 20. Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

1. En el marco del Plan estatal 2005-2008, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción calificada o declarada protegida, será fijado por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, con un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

2. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Artículo 21. Características de los préstamos convenidos para compradores.

1. Los compradores podrán obtener préstamos convenidos directamente o por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo convenido al promotor.

2. En ambos casos, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24.3 para la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, la cuantía máxima computable del préstamo, será igual al 80 por 100 del precio fijado en la Escritura Pública de compraventa o de adjudicación, o del 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio.

En el supuesto regulado en el artículo 18.2.b), dicha cuantía del préstamo convenido no podrá exceder de la diferencia entre el precio total de la vivienda protegida objeto de adquisición y el valor de la vivienda ya poseída a que se refiere dicho artículo, y se atenderá a los demás requisitos exigibles en el supuesto del primer acceso a la vivienda en propiedad.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de ayudas financieras, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

Artículo 22. Reglas sobre amortización de los préstamos convenidos para compradores.

1. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, precedido, en el caso de los préstamos al promotor para uso propio, de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo. Este período podrá ampliarse hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, aconsejen dicha ampliación hasta un año adicional, como máximo, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo indicado, a instancia del prestatario y con el acuerdo de la entidad financiera prestamista, según se concrete en los convenios a que se refiere el artículo 79, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24.4.

Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de convenidos en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, mediante interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de dicha entidad financiera, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las tres primeras anualidades.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, y salvo en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización.

Con el otorgamiento de la Escritura Pública, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, y deberá satisfacer a partir de ese momento la amortización del

principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad financiera, cuyos gastos correrán a cuenta del promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 del texto refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946, se hubiere pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, aquél quedará además subrogado en dicha obligación si la entidad financiera prestase su consentimiento expreso o tácito.

3. La concesión de los préstamos convenidos directamente al comprador se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación o la declaración definitiva.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor de la vivienda y que entre el visado de dicho contrato y la solicitud a la entidad financiera del préstamo convenido no hayan transcurrido más de seis meses.

c) Que cuando el promotor hubiera recibido un préstamo convenido para la misma vivienda, lo cancele previa o simultáneamente a la concesión del préstamo al comprador o adjudicatario.

Artículo 23. *Subsidiación de préstamos convenidos para compradores.*

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, de régimen especial y de precio general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en la cuantía y por los periodos que a continuación se indican:

a) 82 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) 48 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces dicho Indicador.

Este sistema de subsidiación es compatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada.

2. La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, se concederá por un periodo de cinco años y podrá ser ampliada por el mismo importe inicialmente concedido, por otro periodo de la misma duración máxima.

La ampliación del periodo de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año del primer periodo, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación que le fue concedida.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando no excedan de 2,5 veces el citado Indicador Público o cuando, siendo superiores, la media de aquéllos en los dos años anteriores al de la revisión, con plazo de presentación vencido, a los efectos de la declaración por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no varíe en más de un 20 por 100, en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará durante los primeros cinco años del periodo

de amortización del préstamo convenido, en una cuantía anual por cada 10.000 euros de préstamo, de 50 euros, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

Artículo 24. *Ayuda estatal directa a la entrada.*

1. La ayuda estatal directa a la entrada consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y las circunstancias personales o familiares del solicitante que se especifican en el siguiente artículo, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, cuando se trate de una vivienda calificada o declarada como de régimen especial o de precio general; o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

2. Podrán solicitar dicha ayuda los compradores que tengan derecho a acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad, de acuerdo con el artículo 12.

3. La obtención de la ayuda estatal directa a la entrada requerirá, además de la condición indicada en el apartado anterior, que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por 100 del precio total de la vivienda.

4. Una vez obtenida la ayuda, la amortización anticipada parcial o total del préstamo antes de haber transcurrido los cinco primeros años del periodo de amortización conllevará el reintegro de la misma, así como de las restantes ayudas estatales financieras directas percibidas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Artículo 25. *Cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada.*

1. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada depende de los ingresos familiares, así como, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares del solicitante, según se especifica en los apartados siguientes de este artículo. Las cuantías correspondientes a dichas circunstancias personales o familiares no serán acumulables entre sí, correspondiendo únicamente la más elevada de las varias posibles que se especifican.

2. La cuantía general corresponde al siguiente baremo:

a) Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, ascenderá a 7.000 euros.

b) Si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples pero no lo superan 3,5 veces, ascenderá a 4.000 euros.

3. En el caso de las familias numerosas, el baremo aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente de familias numerosas, será el siguiente:

a) Familias con tres hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples se abonarán 10.000 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan 3,5 veces, se abonarán 7.000 euros.

b) Familias con cuatro hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples se abonarán 10.600 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan 3,5 veces, se abonarán 7.600 euros.

c) Familias con cinco o más hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples se abonarán 11.200 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan 3,5 veces, se abonarán 8.200 euros.

4. Si concurren en los solicitantes algunas de las circunstancias que a continuación se reseñan, la ayuda ascenderá a 7.900 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples; o a 4.900 euros si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan en 3,5. Las circunstancias concurrentes pueden ser cualquiera de las siguientes:

a) Constituir una unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.

b) Formar una unidad familiar en la que haya personas con discapacidad, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c) Constituir una unidad familiar que tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años o cuando el solicitante tenga esa misma edad.

d) Que entre sus integrantes haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social o que pertenezcan a otros grupos de protección preferente según la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada fijada en los apartados anteriores de este artículo, así como en el artículo 75.1 de este Real Decreto, se incrementará, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías:

a) 1.000 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo A.

b) 550 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo B.

c) 300 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo C.

6. Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros, y si las circunstancias lo aconsejaban, podrá modificar las cuantías de la ayuda estatal directa a la entrada.

Artículo 26. Procedimiento de abono de las ayudas estatales directas a la entrada y de reintegro a las entidades financieras.

1. La cuantía total de la ayuda estatal directa a la entrada, previa resolución de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades financieras concedentes del préstamo convenido, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor. En el caso del promotor para uso propio, la ayuda se percibirá en el momento en que se inicie la amortización del préstamo convenido.

2. La cuantía abonada en concepto de ayuda estatal directa a la entrada será reintegrada por el Ministerio de Vivienda a dichas entidades financieras al contado y sin intereses, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la citada ayuda estatal.

SECCIÓN 2.^a VIVIENDAS USADAS EN PROPIEDAD

Artículo 27. Ámbito de las actuaciones protegidas.

1. A efectos de este Real Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones, y en las condiciones establecidas en esta sección.

2. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el apartado 1 anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, salvo que la normativa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla disponga lo contrario.

b) Viviendas, adquiridas en primera transmisión, sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 11.4.b) de este Real Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 10.000 habitantes de derecho y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa de las Comunidades Autónomas.

Artículo 28. Precios máximos de venta.

1. El precio máximo de venta de las viviendas usadas, por metro cuadrado de superficie útil, será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo.

3. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refieren las letras b), c) y d) del artículo 27.2 de este Real Decreto, será el mismo que corresponda a una vivienda libre usada acogida a lo prevenido en esta norma, en la misma ubicación, en el momento de la compra.

4. A efectos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas usadas, acogidas a este Real Decreto, y de

las demás viviendas a que se refieren las letras c) y d) de su artículo 27.2, se aplicarán, en cuanto a los precios máximos de venta, los criterios aplicables a las viviendas protegidas de nueva construcción, y durante el período establecido en el artículo 5.2. Cuando se trate de las viviendas a las que se refiere el apartado 2 de este artículo, serán de aplicación sus normas específicas.

Artículo 29. Características de los préstamos convenidos a los compradores.

1. Los préstamos convenidos a los compradores de viviendas usadas tendrán las mismas características que los correspondientes a los préstamos directos de compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 27.2.b) y d), en los que podrán obtenerse los préstamos convenidos correspondientes a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener las ayudas financieras a la vivienda.

b) Si el vendedor hubiese recibido un préstamo convenido para la misma vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al comprador, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 70.2.b) de este Real Decreto.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente no hayan transcurrido más de cuatro meses.

d) El plazo de validez del visado para solicitar a la entidad financiera el préstamo convenido será de seis meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla dispongan otro distinto.

Artículo 30. Subsidiación de los préstamos convenidos y ayuda estatal directa a la entrada.

1. La subsidiación de los préstamos convenidos concedidos a compradores de las viviendas a las que se refiere este capítulo, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Cuando la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior, las cuantías y períodos máximos de subsidiación serán los siguientes:

a) 69 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) 40 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces el citado Indicador.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso, se incrementará durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido en una cuantía anual de 50 euros por cada 10.000 euros de préstamo, si

los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

4. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

CAPÍTULO IV

Medidas para impulsar la oferta de viviendas asequibles para los ciudadanos

SECCIÓN 1.^a VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO, PROTEGIDAS Y LIBRES, CON RENTAS LIMITADAS

Artículo 31. Modalidades de actuaciones protegidas.

Con la finalidad de estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas o no, pero con rentas limitadas, para ponerlas a disposición de ciudadanos con niveles de ingresos medios y bajos, se protegerán, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, las siguientes líneas de actuaciones:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos y las destinadas preferentemente a jóvenes; y la cofinanciación de la promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública, asimismo para arrendar.

b) La movilización del parque residencial, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.

c) La rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento, según se determina en los artículos 67 y 70 de este Real Decreto.

Subsección 1.^a Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar y cofinanciación de la vivienda de protección oficial de promoción pública

Artículo 32. Condiciones de las viviendas, de los inquilinos, y rentas máximas de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento.

1. Podrán ser calificadas como protegidas, para arrendarlas, a efectos de este Real Decreto, y con independencia de que a efectos de planes o programas propios de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla tengan otra denominación específica, aquellas viviendas de nueva construcción que, según la normativa propia de dichas Comunidades y Ciudades, se incluyan, a efectos de precios máximos legales de referencia, ingresos de los compradores y sistema de ayudas financieras, en los siguientes grupos:

a) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

b) Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,80 veces el precio básico nacional con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

2. Si la vivienda tuviera garaje, trastero, o ambos, se aplicará, a efectos de sus precios máximos legales de referencia, así como para la determinación del precio máximo legal total, lo establecido en el artículo 19.4 de este Real Decreto.

Artículo 33. Condiciones de cesión y enajenación de las viviendas de nueva construcción con destino a arrendamiento.

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción, y las provenientes de la rehabilitación de un edificio completo, para su cesión en arrendamiento, que se acojan al Plan estatal 2005-2008, deberán estar vinculadas a dicho régimen de uso durante un período mínimo de diez o de veinticinco años.

Dicho plazo de vinculación, que deberá figurar en la calificación o declaración provisional de actuación protegida, se contará a partir de la fecha de la calificación o declaración definitiva.

2. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido éste continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente Real Decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta, a compradores que cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este Real Decreto, ateniéndose a los precios máximos establecidos en el artículo 20 del mismo.

3. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurridos diez años continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente Real Decreto. El arrendador deberá mantenerlas en régimen de alquiler y podrá ofrecer en venta hasta un cincuenta por 100 de las mismas, al precio máximo legal de referencia al que se refiere el artículo 32 del presente Real Decreto, a compradores que cumplan las condiciones previstas en el mismo para poder acceder a las viviendas usadas. A tales efectos, se requerirá autorización de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, así como el cumplimiento de los procedimientos establecidos por éstas.

4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3 tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas.

5. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales máximos de referencia establecidos en el artículo 32.1 de este Real Decreto, previa autorización, y en las condiciones fijadas por parte del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Los titulares promotores podrán:

a) Retener la gestión de las promociones enajenadas, con la obligación, en todo caso, por parte de los compradores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en la financiación cualificada que hubieran obtenido los promotores.

b) Ceder la gestión de las mismas a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro, o a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto.

6. Las viviendas promovidas para ser destinadas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, o aplicando otros procedimientos establecidos por la normativa de las Comunidades Autónomas, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

7. Sólo podrán acceder a las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas para arrendamiento aquellos ciudadanos con ingresos familiares que no excedan de:

a) 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuando se trate de viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

b) 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuando se trate de viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

Artículo 34. Rentas máximas de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento.

1. Las rentas máximas anuales de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento serán un porcentaje del precio máximo legal total de referencia calculado según la duración del período de amortización del préstamo, del modo siguiente:

a) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 10 años, será el 5,5 por 100 de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

b) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 25 años, será el 3,5 por 100 de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

La renta resultante deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, sin que pueda superar, por metro cuadrado de superficie útil, el número de veces el Precio Básico Nacional vigente en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento, según sea la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, y sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el artículo 19.4 de este Real Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos y del precio legal total máximo de referencia.

2. La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los

servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 35. *Viviendas de promoción pública en arrendamiento.*

Podrán acogerse al sistema de cofinanciación establecido en el artículo 40 de este Real Decreto las viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, o en la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o de otro límite inferior que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se destinen a arrendamiento, por un plazo no inferior a diez años.

Artículo 36. *Reglas generales sobre ayudas financieras.*

Además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, a que se refiere el capítulo V de este Real Decreto, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento podrán obtener préstamos convenidos, subsidiación para los mismos y subvenciones.

Artículo 37. *Préstamos convenidos a promotores.*

Los préstamos convenidos, además de las características generales que son de aplicación a los préstamos a promotores de viviendas para arrendamiento, reunirán las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo, a efectos de la determinación de los importes de las ayudas económicas estatales directas, será del 80 por 100 del precio máximo legal total de referencia que corresponda, según el artículo 32.1 de este Real Decreto.

b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o de veinticinco años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años, ampliable hasta cuatro años como máximo, cuando medien circunstancias que, a juicio de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y previo acuerdo de la entidad prestamista, aconsejen dicha ampliación.

Artículo 38. *Subsidiación de préstamos convenidos.*

La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento, conforme a la previa resolución de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, responderá al siguiente baremo:

Viviendas de renta básica

Duración período amortización calculado en años	10		25	
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).	295	177	263	205
Duración subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

Viviendas de renta concertada

Duración período amortización calculado en años	10		25	
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).	70	35	100	70
Duración subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los cinco primeros años del período de amortización.

Artículo 39. *Subvenciones a promotores.*

1. El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas para arrendar, de renta básica, cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados.

Las cuantías de las subvenciones serán las siguientes:

Período de amortización	Cuantía subvención calculada en euros
10 años	8.000
25 años	11.000

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías, según el grupo:

Período de amortización	Cuantía subvención adicional calculada en euros		
	Grupo A	Grupo B	Grupo C
10 años	3.000	2.000	1.000
25 años	4.000	2.700	1.300

2. A propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por 100 de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras.

A propuesta, asimismo, de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en la regla 1 del artículo 34 de este Real Decreto.

Las cantidades cuyo anticipo autorice el Ministerio de Vivienda conforme a las disponibilidades presupuestarias deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el Ordenamiento Jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la ausencia de la certificación de finalización de las obras.

Artículo 40. *Cofinanciación de los costes de promoción.*

En los términos en que se acuerde en los convenios de colaboración que se suscriban con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla para la aplicación y desarrollo del Plan estatal 2005-2008 o en convenios específicos, y de conformidad con lo

regulado en el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, el Ministerio de Vivienda cofinanciará el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de diez años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados o de 90 cuando la unidad familiar conste de cuatro o más miembros.

La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por 100 del coste de la promoción, que, a estos efectos, no podrá computarse por más de 1,10 veces el precio básico nacional vigente en el momento de iniciarse la promoción.

El abono de la aportación financiera estatal podrá fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, y una entrega inicial de hasta el 30 por 100, al comienzo de la obra, según acuerden las Administraciones actuantes.

Subsección 2.ª Medidas para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado

Artículo 41. Adquisición de viviendas usadas para arrendar.

1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán adquirir, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27 de este Real Decreto, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarlas a inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, ateniéndose a los plazos y rentas máximas previstos en los artículos 33 y 34 de este Real Decreto para las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

2. Para obtener ayudas financieras, las viviendas así adquiridas habrán de cumplir las condiciones que a continuación se fijan, siempre conforme a la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla:

a) El precio máximo de adquisición será el correspondiente al de viviendas usadas.

b) Deberán estar vinculadas al régimen de uso al que se refiere el apartado 1 de este artículo durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, ateniéndose a las rentas máximas, condiciones y posibilidades aplicables a las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

c) Para segundas y posteriores transmisiones, en los precios máximos de venta se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, y durante el mismo período, salvo que la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla establezca otro superior.

d) Las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios máximos de venta y renta habrán de figurar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, haciéndose constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 42. Tipos de ayudas para la adquisición de viviendas usadas para arrendar.

Las entidades, organismos públicos y sociedades a que se refiere el apartado 1 del artículo 41 que adquieran viviendas usadas para su cesión en arrendamiento en las condiciones indicadas, podrán obtener las ayudas que se establecen a continuación:

a) Un préstamo convenido cuya cuantía máxima será del 80 por 100 del precio total de la vivienda, sin período de carencia.

b) La misma subsidiación que las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, salvo cuando la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior, en cuyo caso la subsidiación responderá al siguiente baremo:

Duración período amortización calculado en años	10		25	
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).	248	149	221	173
Duración de la subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

c) La misma subvención, y bajo las mismas condiciones, que las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

Artículo 43. Ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendarlas.

1. Podrán obtener una subvención del Ministerio de Vivienda aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados y las ofrezcan, por un período mínimo de cinco años, en arrendamiento mediante cualquiera de las siguientes formas:

a) Arrendamiento directo.

b) Cesión por cualquier otro título a la Comunidad Autónoma donde esté situada o a las Ciudades de Ceuta y Melilla.

c) A través de agencias, sociedades públicas o entidades colaboradoras, que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, mediante los procedimientos que establezca el órgano competente en materia de vivienda de la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención se destinará en parte a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El propietario podrá, no obstante, renunciar a formalizar dichos aseguramientos, lo que habrá de certificar expresamente.

3. La cuantía de la subvención será de 6.000 euros. La entrega de dicha subvención se hará efectiva al titular de la vivienda libre en las condiciones y con los requisitos que determinen las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

4. La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del 5,5 por 100 del precio máximo legal de referencia de la vivienda. Esta cantidad se determinará aplicando a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento de renta concertada. En el caso de que existieran garaje y tras-

tero no podrán exceder las superficies máximas de los mismos de las que corresponden a las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

SECCIÓN 2.^a VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD

Artículo 44. *Préstamos convenidos a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta.*

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas que estén destinadas a la venta, podrán obtener, además de las ayudas para suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, a que se refiere el capítulo V de este Real Decreto, préstamos convenidos que se otorgarán conforme a las siguientes condiciones que se agregan a las generales establecidas en el artículo 9:

a) Para la determinación del importe de las ayudas económicas estatales directas, la cuantía máxima computable será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de ayudas financieras, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, determinado según se establece en el artículo 19.4 de este Real Decreto, si se trata de un promotor para uso propio.

No será objeto de ayudas financieras a la vivienda la promoción de locales.

b) El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, con un período de carencia cuya duración será de tres años desde la formalización del préstamo, período ampliable hasta cuatro años como máximo cuando medien circunstancias que, a juicio de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, de acuerdo con la entidad prestamista, lo aconsejen.

2. El período de carencia finalizará, dando inicio al período de amortización, conforme a las siguientes reglas:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública, tras la expedición de la calificación o declaración definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio, en la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva o, en su caso, de la Escritura Pública de declaración de obra nueva.

3. Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de la inversión, de la evolución de la venta o de las adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposiciones del préstamo, sin causa justificada, en los plazos establecidos, podrá determinar la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

CAPÍTULO V

Medidas para fomentar la urbanización de suelo para viviendas protegidas

Artículo 45. *Urbanización protegida de suelo y destino del mismo.*

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, incluyendo la adquisición onerosa del mismo en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas calificadas o declaradas como protegidas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización deberá destinarse a dicho uso. Se entenderá como ámbito de urbanización la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas.

3. Podrán acogerse a las ayudas económicas establecidas en este Real Decreto para las áreas de urbanización prioritaria de suelo, aquellas en las que se destine, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

4. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que constituye un ámbito de urbanización. Y se considerará que dicho suelo constituye un área de urbanización prioritaria de suelo siempre que, al menos, el 50 por 100 de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas o declaradas como de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

5. En las áreas de urbanización prioritaria la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

Artículo 46. *Requisitos para acceder a las ayudas financieras.*

1. El promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 50 por 100 de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de ayudas financieras una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del

proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en el artículo 47.1. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de urbanización prioritaria, así como en el supuesto al que se refiere el artículo 45.4, será necesario que se formalice un convenio de colaboración, en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla y con la participación del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término se ubique la actuación de urbanización. En este convenio, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la Comunidad Autónoma y del Municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrán obtener ayudas financieras para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en el artículo 47.1 siguiente.

Artículo 47. Subvenciones.

1. El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización, con una cuantía fija en metálico, en función del porcentaje de viviendas protegidas previstas sobre el número total de viviendas a construir, así como por algunas características de las viviendas protegidas.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías:

% de edificabilidad para viviendas protegidas sobre total edificabilidad	Cuantía general (€/vivienda protegida)	Cuantía adicional por cada vivienda protegida < 70 m ²
> 50 < 75	1.300	500
Áreas de urbanización prioritaria (≥75):		
–Sin adquisición de suelo . . .	2.500	500
–Con adquisición de suelo . .	2.800	500

El pago de estas subvenciones, destinadas directamente a quienes vayan a destinar suelo urbanizado a viviendas protegidas, se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.

2. Cuando la programación inicial establecida se modifique sin que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el ámbito del convenio de colaboración que se suscriba con el Ministerio de Vivienda, lo hayan autorizado, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir el plazo de construcción establecido en el artículo 46.1.b), será de aplicación lo establecido en el artículo 14 de este Real Decreto respecto al incumplimiento.

Artículo 48. *El operador público de suelo SEPES.*

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan estatal 2005-2008, ejecutará los siguientes cometidos:

- La promoción de suelo urbano para uso residencial.
- La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

CAPÍTULO VI

Medidas para impulsar la rehabilitación

SECCIÓN 1.ª ÁMBITO Y CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 49. *Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación.*

1. Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación deberán estar incluidas en uno de los ámbitos siguientes:

- Áreas de rehabilitación integral.
- Áreas de rehabilitación de centros históricos.
- Podrán también acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, aquellas actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que, aún no estando incluidas en los ámbitos definidos anteriormente, tengan por objeto:

– Mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras de todo tipo, así como adecuar el edificio o la vivienda a las necesidades específicas de personas con discapacidad y personas mayores de 65 años.

– Reducción del consumo energético, según lo indicado en los artículos 52.1.c) y 53.1.c) de este Real Decreto, mediante una disminución de la demanda energética, a través de mejoras en la envolvente del edificio, aumentando el rendimiento de las instalaciones térmicas.

– Garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

2. Todo ello, siempre que sus características se adapten a lo establecido en este Real Decreto.

Artículo 50. *Concepto de área de rehabilitación integral.*

A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declarados por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

Se considerarán acciones de actuación preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económico en el territorio.

Artículo 51. *Concepto de área de rehabilitación de centro histórico.*

A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación de centros históricos los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar de la legislación autonómica y aquellos que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente. Si están declaradas Bien de Interés Cultural o categoría similar, deberán tener aprobado un plan especial de protección, conservación y rehabilitación de los previstos en la legislación estatal o autonómica de protección del Patrimonio Histórico o, si no lo tuvieran, habrán de disponer del mismo en los plazos establecidos en el mencionado acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 52. *Condiciones generales que deben cumplir las viviendas.*

1. Las viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación protegidas deberán tener una antigüedad mayor de 15 años, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla establezcan otra superior. No será preciso cumplir dicha condición en los supuestos siguientes:

- Quando se trate de obras que tengan por finalidad suprimir barreras de todo tipo a las personas con discapacidad, o las destinadas a adecuar la vivienda a las necesidades específicas de aquéllas o de las personas mayores de 65 años.
- Quando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación de la vivienda.
- Quando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético, mediante la incorporación o mejora del aislamiento térmico o del acústico; la adecuada distribución de espacios interiores, iluminados y ventilados o mediante la utilización de sistemas de ahorro energético.

2. El edificio en el que se ubica la vivienda deberá presentar condiciones suficientes de seguridad estructural y de estanqueidad frente a la lluvia.

3. Las viviendas carecerán de alguna de las condiciones de habitabilidad siguientes: accesibilidad a personas con discapacidad; existencia y correcto funcionamiento de servicios sanitarios y cocinas; existencia y correcto funcionamiento de instalaciones eléctricas; existencia y correcto funcionamiento de instalaciones de saneamiento y fontanería; existencia y correcto funcionamiento de sistema de calefacción; existencia y correcto funcionamiento de extracción de humos y ventilación; aislamiento térmico; aislamiento acústico; adecuada distribución de espacios interiores, iluminados y ventilados; y sistemas de ahorro energético.

Artículo 53. *Condiciones generales que deben cumplir los edificios.*

1. El edificio objeto de actuación de rehabilitación protegida deberá tener una antigüedad mayor de 15 años, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla establezcan otra superior. No será preciso cumplir dicha condición en los siguientes casos:

- Quando se trate de obras de adecuación funcional de los edificios que tengan por finalidad suprimir barreras de todo tipo y promover la accesibilidad de las personas con discapacidad, o facilitar el acceso a sus viviendas a las personas mayores de 65 años.
- Quando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.
- Quando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético.

2. Asimismo el edificio deberá tener, al menos, un 50 por 100 de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda y carecer de alguna de las condiciones siguientes:

- Acceso adecuado para las personas con discapacidad.
- Adecuadas condiciones de protección frente a incendios.
- Adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
- Estanqueidad frente a la lluvia.
- Seguridad estructural.
- Sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento.
- Sistemas de ahorro energético.

Artículo 54. *Condiciones generales que deben cumplir los promotores.*

Los promotores deberán cumplir alguna de las condiciones siguientes:

- Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación a su residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.
- Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación al alquiler durante un período mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

Artículo 55. *Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación.*

Las actuaciones protegidas de rehabilitación deberán:

- Ajustarse a la normativa del planeamiento urbanístico vigente que sea de aplicación, incluyendo las disposiciones sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad que resulten de aplicación.
- Preservar el uso residencial de las viviendas y edificios objeto de la actuación.
- Asegurar la diversidad social y el realojamiento, en su caso, de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

SECCIÓN 2.ª CONCEPTOS GENERALES PARA LA FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 56. *Concepto de presupuesto protegible.*

A efectos de este Real Decreto, se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las obras determinado por la suma del pre-

cio total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

Artículo 57. *Concepto de presupuesto protegido.*

A efectos de este Real Decreto, se considera presupuesto protegido:

1. En la rehabilitación de viviendas, el presupuesto protegible que corresponde a la superficie útil de la vivienda objeto o resultado de la actuación de rehabilitación, computando como máximo 120 m² útiles por vivienda.

2. En la rehabilitación de edificios, el presupuesto protegible que corresponde a la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales comerciales, cuando éstos participen en el coste de ejecución, y computando como máximo 120 m² útiles por vivienda o local. Cuando de una rehabilitación se deriven necesariamente obras de adecuación de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

3. Las obras de rehabilitación de una vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas a que se refiere el artículo 19.4 de este Real Decreto.

4. La cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de préstamos convenidos y ayudas estatales financieras directas, será del 70 por 100 del Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación de rehabilitación como protegida.

5. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar una cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal.

SECCIÓN 3.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Artículo 58. *Ámbito de las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral.*

1. En dichas áreas podrán ser protegidas las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y si fuera necesario, las de ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

2. En el supuesto de promoción de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública en el área de rehabilitación, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de ayudas financieras establecidos en este Real Decreto.

3. Con objeto de optimizar los recursos e informar a los ciudadanos sobre las actuaciones de rehabilitación, los acuerdos para financiación de estas áreas de rehabilitación podrán incluir, como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de ventanillas únicas de vivienda suficientemente dotadas de personal y medios necesarios, coordinándose, en su caso, con los servicios de mediación social.

4. El acuerdo sobre financiación del área, a que se refiere el artículo 59.1 de este Real Decreto, podrá incluir la posibilidad de que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras y antigüedad mínima del edificio.

Artículo 59. *Ayudas económicas para las áreas de rehabilitación integral.*

1. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación consistirán en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas.

Será necesario, a estos efectos, que se suscriba un acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para cada área en cuestión, o, dentro de un área, para una cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En ningún caso se podrá superar la cifra global de los objetivos de esta línea de actuaciones convenida y del volumen máximo de gasto estatal autorizado. En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, las aportaciones financieras y sus fórmulas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

2. El Ministerio de Vivienda deberá recibir previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, los siguientes extremos:

a) Las correspondientes delimitaciones geográficas; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras Administraciones Públicas a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

b) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones y las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

Cuando las actuaciones consistan en la ampliación de las cifras de los objetivos a rehabilitar y financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, será necesaria la conformidad de la Comisión Bilateral de Seguimiento previa presentación de la documentación que complemente la inicialmente aportada.

3. Las subvenciones serán las siguientes:

a) Una subvención por un importe máximo del 40 por 100 del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, que no supere los 4.500 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el área de rehabilitación, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 20 por 100 del presupuesto de dichas obras, con un límite del 20 por 100 de la subvención a que se refiere el párrafo anterior.

c) En las actuaciones dirigidas a la eliminación de infraviviendas, el porcentaje máximo global a que se refiere el párrafo a) podrá elevarse al 50 por 100 del presupuesto y la cuantía media por vivienda subvencionada a 5.500 euros siempre que, al menos, el 40 por 100 del coste de las actuaciones se deba a la necesidad de rehabilitación de edificios y viviendas para adecuarlos, a efectos del realojo temporal, total o parcial, de la población afectada. Los edificios objeto de adecuación podrán, excepcionalmente, estar ubicados fuera del ámbito del área de rehabilitación.

SECCIÓN 4.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS**Artículo 60. Medidas de fomento de la rehabilitación en áreas de rehabilitación de centros históricos.**

1. En los centros históricos podrán ser protegidas las siguientes actuaciones:

- a) Rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) Ejecución de la urbanización.
- c) Ejecución de la reurbanización.

2. En caso de promoción de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública en el centro histórico objeto de rehabilitación, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de ayudas financieras a la vivienda establecidos en este Real Decreto.

3. Las actuaciones de rehabilitación se ajustarán estrictamente al Plan Especial de Protección y Rehabilitación vigente, y no financiarán en ningún caso las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.

4. Con objeto de optimizar los recursos e informar a los ciudadanos sobre las actuaciones de rehabilitación, los acuerdos para financiación de estas áreas de rehabilitación, que se atenderán a lo establecido al respecto para las áreas de rehabilitación integral, deberán incluir como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de ventanillas únicas de vivienda, suficientemente dotadas de personal y medios necesarios para desarrollar las tareas de información, diagnóstico, preparación de documentaciones técnicas de obra menor y seguimiento y supervisión de las obras a realizar por los particulares. La dotación de recursos humanos deberá especificarse en dichos acuerdos. Asimismo, se incluirá la cofinanciación de los gastos para la elaboración del plan especial de protección.

5. El acuerdo sobre financiación del área, a que se refiere el artículo 61, podrá incluir la posibilidad de que las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de las actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras y antigüedad mínima del edificio.

Artículo 61. Ayudas económicas para las áreas de rehabilitación de centros históricos.

1. Las ayudas financieras a la vivienda y edificios en las áreas de rehabilitación de centros históricos consistirán en subvenciones a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas. Serán aplicables, a este respecto, las mismas condiciones que se establecen en el artículo 59.1 de este Real Decreto para las áreas de rehabilitación integral.

2. Las subvenciones serán las siguientes:

a) Una subvención por un importe máximo del 50 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con una cuantía máxima por vivienda subvencionada de 6.000 euros.

b) La cuantía máxima de la financiación para las obras de urbanización y reurbanización en áreas de rehabilitación de centros históricos será igual al 30 por 100 del presupuesto protegido para este tipo de obras, con un límite del 30 por 100 del importe total de las ayudas a las que se refiere el párrafo a) anterior.

SECCIÓN 5.^a MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS**Artículo 62. Condiciones para acceder a las ayudas financieras.**

A efectos de acceder a las ayudas financieras establecidas en este Real Decreto para las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, será necesario:

1. Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada o declarada como protegida por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Que el edificio o vivienda objeto de las actuaciones no se encuentre incluido en un área de rehabilitación integral o de centro histórico, acordada, a efectos de financiación, con el Ministerio de Vivienda.

3. Que, a efectos de la obtención de ayudas financieras, se cumplan las condiciones específicas establecidas en esta Sección 5.^a

4. Que los solicitantes, promotores para uso propio, no hayan obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Real Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal.

Artículo 63. Ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

1. Las ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas consistirán en préstamos convenidos, con o sin subsidiación, y en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido, cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución y de lo establecido en el artículo 68.1.

Subsección 1.^a Préstamos convenidos y subsidiación a la rehabilitación aislada de edificios.**Artículo 64. Características de los préstamos convenidos a la rehabilitación de edificios.**

1. Además de las características generales de los préstamos convenidos reguladas en el artículo 9 de este Real Decreto, los préstamos convenidos para actuaciones de rehabilitación de edificios tendrán las siguientes características:

a) El préstamo convenido podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización será de quince años, precedido de un período de carencia cuya duración será de dos años, período ampliable a tres años como máximo cuando medien circunstancias que, a juicio de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y contando con el acuerdo de la entidad prestamista, aconsejen dicha ampliación.

2. Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de rehabilitación de un edificio, todos los titulares u ocupantes de las viviendas, al margen de sus ingresos familiares.

Artículo 65. Subsidación de préstamos convenidos para la rehabilitación de edificios.

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos para la rehabilitación de edificios del modo siguiente:

a) Cuando el titular del préstamo sea arrendatario o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la subsidiación será de 127 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de 159 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

2. La subsidiación establecida en el apartado anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo así como, en su caso, al período de carencia.

Subsección 2.ª Subvenciones a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas**Artículo 66. Subvenciones a la rehabilitación de viviendas para uso propio.**

1. Los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, no podrán exceder, a efectos de la obtención de subvenciones estatales, de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La cuantía máxima por actuación subvencionada en vivienda será del 25 por 100 del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación, con los siguientes límites máximos:

a) 2.280 euros, con carácter general.

b) 3.100 euros, cuando los titulares de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de una persona con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

c) Una cuantía adicional del 7 por 100 de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 71.2 de este Real Decreto, con un límite de 200 euros.

Artículo 67. Financiación específica de la rehabilitación de viviendas destinadas a alquiler.

1. El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación, que vaya a ser destinada a alquiler, en las condiciones establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, y durante un plazo mínimo de cinco años, podrá obtener una subvención de 6.000 euros.

2. Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 por 100 de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 71.2 de este Real Decreto, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

3. Si la vivienda a rehabilitar fuera calificada o declarada provisionalmente como protegida, para arrendamiento,

el titular de la misma, promotor de su rehabilitación, podrá obtener las ayudas financieras que corresponderían a un promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, en la modalidad que corresponda, teniendo que ser destinadas las viviendas a dicho uso y cumplir todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

4. En los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, la vivienda podrá destinarse a alquiler directamente o a través de su cesión, por cualquier título, a las Comunidades Autónomas o a las Ciudades de Ceuta y Melilla, o bien a alguna agencia o sociedad pública de alquiler.

Artículo 68. Subvenciones a la rehabilitación de edificios para uso propio.

1. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios será lineal, con una cuantía máxima del 10 por 100 del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, con un límite de 1.040 euros por vivienda, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación.

2. Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 por 100 de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 71.2 de este Real Decreto, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

3. Adicionalmente, podrán obtener una subvención complementaria a título personal, aquellos titulares de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. La cuantía máxima de la subvención será del 15 por 100 del presupuesto protegido, con un límite de 1.500 euros con carácter general, o de 2.500 euros, cuando dichos titulares tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo y a la promoción de la accesibilidad.

Artículo 69. Financiación específica de la rehabilitación de edificios unifamiliares.

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, las ayudas financieras serán las que correspondan a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 70. Financiación específica de la rehabilitación de edificios destinados a venta o alquiler.

1. El promotor de la rehabilitación de un edificio completo podrá solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en este Real Decreto, a cuyo sistema de ayudas financieras podrán acogerse el promotor y los compradores.

2. Si el promotor no solicitara la calificación o declaración a que se refiere el apartado anterior, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Solicitar las ayudas financieras establecidas en este Real Decreto para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa conformidad de las Comunida-

des Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

b) Solicitar las ayudas financieras establecidas con carácter general para la rehabilitación de edificios.

3. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

CAPÍTULO VII

Programa de mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de la edificación

Artículo 71. Ayudas a promotores para la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación.

1. Los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas, de nueva construcción, podrán obtener subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda cuando dichas viviendas incorporen mejoras en su calidad, por encima de los mínimos obligatorios, que contribuyan a mejorar el grado de sostenibilidad de la edificación. El Gobierno, mediante Real Decreto, establecerá las subvenciones y los requisitos y condiciones para su obtención, cuando se aprueben tanto los instrumentos que permitan evaluar los niveles de calidad como el Código Técnico de la Edificación, determinando aquellas medidas de aplicación obligatoria tendentes a garantizar mínimos de calidad y de sostenibilidad en la edificación. En cualquier caso, las viviendas protegidas de nueva construcción cuya solicitud de calificación o declaración provisional sea posterior a la publicación de este Real Decreto, deberán incluir los requisitos mínimos exigibles por lo que se refiere a incorporación de energía solar térmica.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, a que se refiere la sección quinta del capítulo 5 de este Real Decreto, podrán obtener las subvenciones allí establecidas por mejoras en eficiencia energética, cuando se apruebe una Orden del titular del Ministerio de Vivienda, que determine las características y requisitos para su obtención.

Artículo 72. Impulso a experiencias innovadoras.

El Ministerio de Vivienda podrá convenir con otras Administraciones Públicas competentes y agentes, con cargo a las reservas a las que se refiere el artículo 83.3 de este Real Decreto, la financiación de la urbanización y ejecución de promociones de viviendas protegidas que incorporen criterios de sostenibilidad o introduzcan experiencias innovadoras en cuanto a viviendas protegidas.

CAPÍTULO VIII

Programa de vivienda para jóvenes

Artículo 73. Vivienda joven en alquiler.

1. Podrán acogerse a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, aquellas viviendas declaradas protegidas en virtud de la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, que sean de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento, especialmente para jóvenes, u otros colectivos, como personas mayores, inmigrantes y otros posibles ocupantes

para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

En caso de que exista, será también protegida la superficie útil correspondiente a servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total de las viviendas; así como una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica.

La superficie útil de estas viviendas estará comprendida entre 30 y 45 metros cuadrados, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes.

2. Las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, establecidas en el artículo 39 de este Real Decreto, tendrán las siguientes cuantías, si las viviendas reúnen las características de las viviendas protegidas en alquiler a las que se refiere el apartado 1 de este artículo, incluyendo en dicha superficie útil máxima la protegida correspondiente a servicios comunes:

Período de amortización	Cuantía subvención (€)
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las mismas cuantías, según el grupo, que las establecidas en el citado artículo 39.

3. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, a 10 o a 25 años, según proceda.

Artículo 74. Subvenciones a los inquilinos jóvenes.

Los inquilinos jóvenes de hasta 35 años de edad que soliciten las subvenciones establecidas en el artículo 15 de este Real Decreto, para facilitar el pago de su renta, se incluirán entre los grupos preferentes a que dicho artículo hace referencia.

Artículo 75. Ayudas a la compra de vivienda.

1. Las cuantías de las ayudas estatales directas a la entrada, establecidas en el artículo 25.2 de este Real Decreto, serán las siguientes, cuando los solicitantes sean jóvenes que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares:

a) Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 10.000 euros.

b) Si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pero no superan 3,5 veces el citado Indicador: 7.000 euros.

2. Si concurren en los jóvenes solicitantes alguna o varias de las circunstancias que se reseñan en el artículo 25.4 de este Real Decreto, la cuantía de las ayudas a las que se refiere el apartado 1 anterior se incrementará en 1.000 euros.

3. En el supuesto de antiguos compradores, en primer acceso a la vivienda en propiedad, de hasta 35 años, cuyas viviendas no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, que necesitan adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar, dichos compradores se asimilarán a las familias numerosas a efectos de las excepciones

favorables contempladas en los artículos 13.5.a); 17.3.a); y 18.2.b), de este Real Decreto.

Artículo 76. *Preferencia para el acceso a viviendas protegidas en propiedad.*

Los jóvenes que habiten viviendas en alquiler, tanto las financiadas conforme al presente capítulo, como habiendo sido beneficiario de las subvenciones del capítulo II, a partir del quinto año desde el inicio de la percepción de las mismas, tendrán preferencia para acceder a las viviendas protegidas en propiedad, de acuerdo con la normativa que establezcan las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 77. *Cofinanciación de viviendas de promoción pública en arrendamiento para jóvenes.*

1. El Ministerio de Vivienda cofinanciará, en los términos en que se acuerde en los convenios de colaboración que se suscriban con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, para aplicación y desarrollo del Plan Estatal 2005-2008, o en convenios específicos, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de veinticinco años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados, o de 90 metros cuadrados cuando la unidad familiar conste de cuatro o más miembros, siempre que se destinen preferentemente a jóvenes o a experiencias de convivencia intergeneracional.

La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 40 por 100 del coste de la promoción, que, a estos efectos, no podrá computarse por más de 1,10 veces el precio básico nacional vigente en el momento de iniciarse la promoción.

El abono de la aportación financiera estatal podrá fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, y una entrega inicial de hasta el 30 por 100, al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

2. Igualmente, en los mismos términos establecidos en el apartado anterior, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, a través de la firma de convenios específicos con instituciones públicas y entidades sin ánimo de lucro con finalidad social, con la participación de la Comunidad Autónoma interesada, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de veinticinco años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados, destinadas a jóvenes en situaciones específicas.

CAPÍTULO IX

Relaciones con las Comunidades Autónomas y otras instituciones

Artículo 78. *Convenios de colaboración con Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.*

La aplicación y desarrollo del Plan Estatal 2005-2008, en cuanto a las relaciones con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, se efectuará mediante los convenios de colaboración a los que se refiere el artículo 83.2 de este Real Decreto, que tendrán validez para toda la duración del Plan. En dichos convenios de colaboración se recogerán los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla han convenido con el Ministerio de Vivienda, según la distribución territorial a que se refiere el apartado 4 del artículo 83, expresados en número de actuaciones protegidas a financiar durante el período 2005-2008, con el desglose por modalidades de actuaciones previstas y por distribución estimada de las mismas por años.

b) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, incluyendo, en su caso, la eventual implantación de sistemas informáticos que faciliten a las Administraciones implicadas una información actualizada del cumplimiento del Plan.

c) La creación de Comisiones Bilaterales de Seguimiento, presididas, respectivamente, por el Titular del Ministerio de la Vivienda y el titular de la Consejería o Departamento responsable en materia de vivienda, por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

En el seno de dichas Comisiones Bilaterales de Seguimiento se acordará la financiación específica de las áreas prioritarias de urbanización de suelo y las áreas de rehabilitación.

Excepcionalmente, podrán acordarse reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan de Vivienda. Los reajustes de los objetivos sólo podrán basarse en:

1. La sustitución de unas cifras de objetivos por otras entre diferentes líneas de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.

2. La utilización, en su caso, de las reservas no territorializadas a las que se refiere el artículo 83.3 de este Real Decreto.

3. La aplicación de otros procedimientos para estimular el grado de eficiencia del Plan, que se especifiquen en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, incluyendo la posibilidad de que los objetivos convenidos para cada programa anual del Plan tengan validez únicamente hasta cierto momento del año, pasando a estar a disposición de cualquiera de las citadas Comunidades Autónomas y Ciudades a partir de ese momento.

En cualquier caso, estos reajustes de objetivos no podrán dar lugar a volúmenes de gastos estatales o de recursos financieros que excedan de los máximos a los que se refiere el artículo 83.1.

También podrá acordarse, en su caso, en dichas Comisiones Bilaterales de Seguimiento, el acceso a los fondos no territorializados inicialmente, a los que se refiere el artículo 83.3 de este Real Decreto, así como excepcionalmente la autorización para descalificar una vivienda protegida, antes del período previsto en el artículo 5.1, en ámbitos territoriales concretos y previa justificación basada en la existencia de un parque de viviendas protegidas suficiente.

d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración, incluyendo la posibilidad, a propuesta de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, de modificar los costes presupuestarios de las ayudas económicas directas o, incluso, de que alguna de las modalidades de vivienda protegida acogidas a este Real Decreto no conlleve, en todo o en parte, las ayudas económicas estatales directas establecidas con carácter general, por haberlas sustituido de otro modo la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, circunstancia que deberá figurar en la calificación o declaración provisional.

e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por

parte de cada Administración para su correcta ejecución, dentro de la estrategia general de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda para información y gestión de las actuaciones protegidas, así como para prevención del fraude en esta materia.

f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan 2005-2008.

g) El suministro de la información sobre el Plan de Vivienda para su incorporación al Registro de viviendas protegidas al que se refiere la disposición adicional sexta de este Real Decreto.

Artículo 79. *Convenios de colaboración con entidades de crédito.*

1. El Ministerio de Vivienda podrá establecer convenios de colaboración, con validez para toda la duración del Plan Estatal 2005-2008, o con otra periodicidad inferior, con las entidades de crédito públicas y privadas, seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos convenidos y de las cuantías necesarias para la ayuda estatal directa a la entrada, requeridos para la financiación de las actuaciones protegidas, dentro del volumen máximo a que se refiere el apartado 1 del artículo 83, así como a fin de subsidiar la totalidad o parte de aquéllos, según corresponda, y de reintegrar las cuantías de la ayuda estatal directa a la entrada abonadas por aquellas entidades, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.

2. El titular del Ministerio de Vivienda podrá, en virtud de lo establecido en el artículo 83.1.b), de este Real Decreto, determinar anualmente, o con otra periodicidad, la distribución cuantitativa de los volúmenes máximos de préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración con las mismas, según las necesidades de préstamos convenidos en cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, teniendo en cuenta las actuaciones y las modalidades de estas últimas convenidas con cada una de dichas Comunidades Autónomas y Ciudades.

3. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito habilitará al Ministerio de Vivienda para modificar o resolver dicho convenio.

Artículo 80. *Ventanillas Únicas de Vivienda.*

El Ministerio de Vivienda podrá conceder a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, subvenciones para la implantación y mantenimiento de Ventanillas Únicas de Vivienda para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas, así como para la prevención del fraude en estas materias, incluyendo, en su caso, la constitución, mejora y mantenimiento de registros públicos de demandantes. Las cuantías de las subvenciones se incluirán en los respectivos convenios de colaboración previstos en el artículo 78 de este Real Decreto.

Artículo 81. *Consejo del Plan de Vivienda.*

Con objeto de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan 2005-2008, se crea el Consejo del Plan de Vivienda, presidido por el Titular del Ministerio

de Vivienda, en el que participarán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan y el Consejo de Consumidores y Usuarios. Se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo mediante Orden Ministerial.

Artículo 82. *Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.*

Además de la convocatoria y celebración de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, que se regirá por sus propias normas, y de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento a que se refiere el artículo 78.c), se convocarán comisiones multilaterales de seguimiento del mencionado Plan, que podrán ser presididas por el Secretario General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, por su delegación, por el Director General de Arquitectura y Política de Vivienda, con asistencia de los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan Estatal 2005-2008 con el citado Ministerio.

CAPÍTULO X

Ejecución y evaluación económica del Plan Estatal 2005-2008

Artículo 83. *Recursos financieros.*

1. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas de los siguientes recursos financieros:

a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas económicas estatales directas, esto es, los subsidios de préstamos, las subvenciones y las ayudas estatales directas a la entrada, vinculadas a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, financiadas durante el Plan Estatal 2005-2008, en conjunto y por anualidades.

b) El volumen máximo de recursos a convenir por el Ministerio de Vivienda con entidades financieras para la concesión de préstamos convenidos por parte de las mismas para financiar las actuaciones protegidas del Plan en su conjunto.

2. Asimismo, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla así como de convenios de colaboración con entidades financieras de crédito para ejecutar y desarrollar los convenios de colaboración con dichas Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

3. El titular del Ministerio de Vivienda, dentro de los límites de los recursos financieros previstos de conformidad con los apartados anteriores, podrá establecer una serie de reservas de recursos no territorializados inicialmente, para cubrir necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

4. El titular del Ministerio de Vivienda, asimismo, analizará las propuestas de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará la distribución inicial de los restantes recursos mediante los convenios de colaboración con aquéllas, a partir de indicadores objetivos al efecto, y con entidades financieras, a los que se refieren los

artículos 78 y 79 de este Real Decreto, según las modalidades de actuaciones protegidas, los programas anuales de actuación y, en su caso, las entidades financieras.

El gasto máximo aprobado, derivado de los convenios de colaboración con las Administraciones territoriales y con las entidades financieras, podrá modificarse en más o en menos, por el titular del Ministerio de Vivienda, dentro de los límites a que se hace referencia en el apartado 1.a) de este artículo y de conformidad con los procedimientos previstos en los correspondientes convenios.

5. En cualquier caso, las cuantías máximas de las ayudas estatales financieras directas vinculadas al Plan estatal 2005-2008 se atenderán a los límites presupuestarios que imponga la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año.

6. Una vez formalizados los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las entidades financieras, el Ministerio de Vivienda elevará a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos una memoria en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

Disposición adicional primera. *Cuantía del Precio Básico Nacional.*

1. La cuantía del precio básico nacional, a que se refiere el artículo 2.11 de este Real Decreto, se fija en 695,19 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2. A efectos, únicamente, de la Comunidad Autónoma de Canarias, y debido a su condición de insularidad ultraperiférica en el ámbito de la Unión Europea, la cuantía aplicable de precio básico será, en el marco del Plan Estatal 2005-2008, un 10 por 100 superior a la del Precio Básico Nacional. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada establecida en el artículo 25 de este Real Decreto, que obtengan los solicitantes de actuaciones declaradas como protegidas en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, cuando se apliquen los coeficientes máximos, a efectos de precio de venta, a que se refiere el artículo 19.1.a) y b), se incrementará en 200 euros adicionales, salvo que dichas actuaciones protegidas se encuentren ubicadas en un ámbito territorial de precio máximo superior, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en el artículo 25.5.

3. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del precio básico aplicable a la Comunidad Autónoma de Illes Balears y a las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuya condición de extrapeninsularidad pudiera dar lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional.

Disposición adicional segunda. *Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública.*

El Ministerio de Vivienda continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, una subvención personal y especial a los compradores en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80 por 100 del pago total a efectuar por la vivienda. El importe de la subvención coincidirá con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas, o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las de Ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

Disposición adicional tercera. *Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.*

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador y se destine a su residencia habitual y permanente.

5. Los beneficios a que se refiere esta disposición adicional se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

Disposición adicional cuarta. *Subvenciones de planes estatales de vivienda.*

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remitidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición adicional quinta. *Plan de Dotaciones Básicas para Ceuta y Melilla.*

Los convenios de colaboración con las Ciudades de Ceuta y Melilla, en desarrollo del Plan de Dotaciones Básicas para dichas Ciudades, se regirán según sus propias cláusulas, con independencia de lo establecido en los artículos 40 y 77 de este Real Decreto.

Disposición adicional sexta. *Registro de Viviendas Protegidas.*

El titular del Ministerio de Vivienda, mediante Orden, establecerá un Registro de Viviendas Protegidas acogidas a este Plan, en el que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas de nueva construcción y los beneficiarios de las ayudas económicas directas estatales.

Disposición transitoria primera. *Inclusión en el Plan de determinadas actuaciones protegidas.*

1. En tanto no se publique en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

a) Calificar provisionalmente o visar actuaciones protegidas según el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan 2002-2005 para Vivienda y Suelo.

b) Conceder préstamos cualificados a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, así como solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, según el citado Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, préstamos y ayudas que podrán ser reconocidas, en su caso. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas, siempre que los correspondientes préstamos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2008.

c) Admitir solicitudes de subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, para su posterior reconocimiento, en su caso.

Las cifras de ayudas económicas reconocidas no podrán exceder a las cifras máximas de objetivos acordados para el programa anual 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005 y, si fuera necesario, a las del programa anual, no iniciado y convenido, de 2005.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán en el marco de los convenios establecidos en el artículo 78, como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan Estatal 2005-2008.

2. La declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior, a que se refiere el artículo 6.4 de este Real Decreto, deberá efectuarse para el año 2005, en el plazo máximo de tres meses, desde la entrada en vigor de dicho Real Decreto. Hasta esa fecha, tendrán la consideración de ámbitos territoriales de precio máximo superior los municipios singulares declarados en el marco del Plan de Vivienda 2002-2005, adaptándose a las nuevas características y precios máximos establecidos en este Real Decreto. A estos efectos, los municipios singulares del Grupo 0 se considerarán integrados en el Grupo A.

Disposición transitoria segunda. *Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido.*

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan Estatal 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito, podrán acogerse a su normativa siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y Melilla. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma correspondiente o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan estatal 2005-2008.

Disposición transitoria tercera. *Adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas promovidas en suelos financiados en el marco de planes anteriores.*

1. Los compradores o adjudicatarios de viviendas libres de nueva construcción destinadas a su venta a precio tasado, promovidas sobre suelo que haya obtenido financiación cualificada al amparo de los Reales Decretos 1932/1991, de 20 de diciembre, y 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada establecido en el capítulo 3, sección 2.^a de este Real Decreto, siempre que aquéllos, así como las viviendas, cumplan las condiciones y características establecidas en el mismo, sin que en este último caso sea de aplicación el plazo de dos años a que se refiere el artículo 27.2.c) de este Real Decreto.

2. Las viviendas a las que se refiere el apartado 1 de esta disposición transitoria se computarán, una vez obtengan préstamo cualificado, en el cupo anual de objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para el Plan de Vivienda 2005-2008 referido a las actuaciones protegidas reguladas en el capítulo III, sección 2.^a de este Real Decreto.

Disposición transitoria cuarta. *Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.*

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en base a la normativa de planes y programas anteriores de vivienda, salvo lo determinado respecto a plazos temporales concretos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2008, a compradores o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición transitoria quinta. Límites temporales a la concesión de ayudas financieras.

1. No podrán concederse préstamos convenidos a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo de este Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 2008.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2012, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2005-2008.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2002-2008.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan Estatal 2005-2008, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

Disposición transitoria sexta. Ampliación del período de carencia.

La ampliación hasta cuatro años del período de carencia en préstamos a promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas, de nueva construcción, a que se refiere este Real Decreto, será aplicable, en las condiciones establecidas, a aquellas viviendas que hayan obtenido préstamos convenidos en el ámbito de planes estatales de vivienda anteriores, y cuyos promotores soliciten dicha ampliación, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, en los seis meses siguientes a la publicación del mismo en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición transitoria séptima. Áreas de rehabilitación de centros históricos acogidas al Plan de Vivienda 2002-2005.

El Ministerio de Vivienda no admitirá las eventuales propuestas de prórroga de las anualidades convenidas de financiación con cargo al Plan de Vivienda 2002-2005, para aquellas áreas de rehabilitación que incluyan centros históricos, si en los dos años siguientes a la fecha de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del

Estado» no se hubiera aprobado el plan especial de protección, conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 51 de este Real Decreto y siempre que se acuerde por las Comisiones Bilaterales.

Disposición transitoria octava. Registros públicos de demandantes.

Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto o los procedimientos análogos de los que se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, deberán haberse puesto en funcionamiento en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Real Decreto. Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

A la entrada en vigor del presente Real Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

a) El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

b) El Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo O a efectos de la adquisición protegida de viviendas.

c) El Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.

d) Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

Disposición final primera.

El presente Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda.

Se faculta a los Titulares de los Ministerios de Vivienda, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

Disposición final tercera.

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Valencia, el 1 de julio de 2005.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
MARÍA ANTONIA TRUJILLO RINCÓN

2. Indicaciones terapéuticas.
3. Enumeración de las informaciones necesarias previas a la toma del medicamento:

- a) Contraindicaciones,
- b) precauciones de empleo adecuadas,
- c) interacciones medicamentosas y otras interacciones (por ejemplo, alcohol, tabaco, alimentos) que puedan afectar a la acción del medicamento,
- d) advertencias especiales que deberán:

1.º Tener en cuenta la situación particular de ciertas categorías de usuarios (niños, mujeres embarazadas o durante el período de lactancia, ancianos, deportistas, personas con ciertas patologías específicas).

2.º mencionar los posibles efectos del tratamiento sobre la capacidad para conducir un vehículo o manipular determinadas máquinas;

3.º incluir las advertencias relativas a los excipientes cuyo conocimiento sea importante para una utilización segura y eficaz del medicamento.

4. Instrucciones necesarias y habituales para una buena utilización, en particular:

- a) Posología;
- b) forma y, si fuere necesario, vía de administración; así como, en caso, las instrucciones para la preparación extemporánea del medicamento con objeto de una correcta administración;
- c) frecuencia de administración, precisando, si fuere necesario, el momento en que deba o pueda administrarse el medicamento;
- d) en caso de los medicamentos radiofármacos, todas las precauciones que deban tomar el usuario y el paciente durante la preparación y administración del medicamento, y en caso necesario, cuando la naturaleza del medicamento lo requiera;
- e) duración del tratamiento, cuando tenga que ser limitada;
- f) medidas que deban tomarse en caso de sobredosis (por ejemplo: síntomas, tratamiento de urgencia);
- g) actitud que deba tomarse en caso de que se haya omitido la administración de una o varias dosis;
- h) indicación del riesgo de síndrome de abstinencia, si procede;
- i) recomendación específica de consultar al médico o farmacéutico, según proceda, para cualquier aclaración sobre la utilización del producto;

5. Descripción de los efectos adversos que puedan observarse durante el uso normal del medicamento y, en su caso, medidas que deban adoptarse. Se indicará expresamente al usuario que debe comunicar a su médico o a su farmacéutico cualquier efecto adverso que no estuviese descrito en el prospecto.

6. Referencia a la fecha de caducidad que figure en el envase, con:

- a) Una advertencia para no sobrepasar esta fecha y, en su caso, otra advertencia para indicar el período de validez máximo de aquellos preparados con una estabilidad reducida después de su dilución, de su reconstitución o después de abrir el envase;
- b) si procede, las precauciones especiales de conservación y, en su caso, las condiciones de conservación para los preparados después de su dilución, su reconstitución, o después de abrir el envase;
- c) en su caso, una advertencia con respecto a ciertos signos visibles de deterioro;
- d) precauciones que deban adoptarse para la eliminación del medicamento no utilizado y de todos los materiales que hayan estado en contacto con él;

7. Composición cualitativa completa (en principios activos y excipientes), así como la composición cuantitativa en principios activos, para cada presentación del medicamento, utilizando las Denominaciones Oficiales Españolas o, en su defecto, las Denominaciones Comunes Internacionales, o en su defecto, las denominaciones comunes o científicas.

8. Forma farmacéutica y el contenido en peso, en volumen, o en unidades de administración, para cada presentación del medicamento.

9. Nombre y dirección del titular de la autorización de comercialización y, en su caso, de su representante local.

10. Nombre y dirección del responsable de la fabricación, si difiere del titular.

11. Cuando el medicamento se autorice mediante procedimiento de reconocimiento mutuo y procedimiento descentralizado con diferentes nombres en los Estados miembros afectados, una lista de los nombres autorizados en cada uno de los Estados miembros.

12. Fecha de la última revisión del prospecto.

MINISTERIO DE VIVIENDA

19250 *REAL DECRETO 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.*

España tiene una de las medias de edad de emancipación de sus ciudadanos más elevadas de la Unión Europea. Este retraso en la edad de emancipación de los jóvenes ocasiona múltiples consecuencias negativas, tanto sociales como económicas y personales.

Una de las causas de este retraso es el incremento sostenido en los precios de la vivienda de la última década, que ha dificultado enormemente el acceso de muchos jóvenes al disfrute de una vivienda, con lo que han visto obstaculizadas sus posibilidades de emancipación.

En este contexto se encuentra justificada la intervención de los poderes públicos para dinamizar el mercado de arrendamientos mediante la adopción de una serie de medidas que contribuyan a facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler, fomentando así una más temprana emancipación y mayor movilidad laboral.

Para acceder a esta ayuda se establecen tres requisitos básicos: tener una edad comprendida entre los 22 años cumplidos y hasta cumplir los 30, estar en condiciones de acceder a una vivienda y disponer de una fuente regular de ingresos; en todo caso, se fija un límite máximo de ingresos anuales.

El disfrute de esta ayuda está limitado a un período máximo de cuatro años y se dirige a remover los principales obstáculos que afrontan los jóvenes que quieren emanciparse: sobre todo, el elevado importe de la renta de alquiler, y, adicionalmente, los costes de las garantías que se les exigen, como son en todo caso la fianza y, eventualmente, también el coste del aval.

Con esta medida de política económica, que se ampara en la competencia del Estado para la ordenación general de la economía (artículo 149.1.13.ª de la Constitución), se pretende favorecer la movilidad geográfica de

los empleados y, en consecuencia, incrementar la eficacia del mercado de trabajo para la asignación de sus recursos, lo que indudablemente repercutirá en una mejora de la competitividad.

Como otras decisiones de política económica, esta medida tiene carácter coyuntural y su mantenimiento o configuración están supeditados a la valoración periódica de su eficacia para lograr los objetivos para los que ha sido concebida. Por ello se establece en la disposición Adicional primera la necesidad de que, transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor, se evalúe por el Gobierno y por las comunidades autónomas, en Conferencia Sectorial, la continuidad de las ayudas previstas en este real decreto.

La naturaleza y el alcance general previsto para estas ayudas exigen regular un procedimiento a instancia del interesado, adecuado a las características de la renta básica de emancipación y de acuerdo con la financiación que se determine mediante los instrumentos presupuestarios que garanticen la percepción de estas ayudas a todos aquellos que reúnan los requisitos que se exigen en este real decreto.

Para lograr un eficaz funcionamiento de las medidas previstas se precisa de una estrecha colaboración entre las Administraciones públicas, que permita que las solicitudes se tramiten de forma ágil y que los pagos se realicen de forma periódica e igualitaria. En este sentido, se reserva la Administración General del Estado la autorización de los pagos, facultad imprescindible para garantizar el control de disposición de fondos y evitar que se sobrepase la cuantía global de los fondos estatales destinados al sector y se atribuye a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la instrucción de los procedimientos y el reconocimiento del derecho a percibir la renta básica de emancipación a los solicitantes que reúnan los requisitos establecidos en este real decreto.

La regulación mediante real decreto se justifica en la complejidad técnica de la materia, que exige la determinación precisa de aspectos cuantitativos, que a su vez pueden requerir su adaptación coyuntural.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como a las organizaciones más representativas de la juventud, del sector y de las entidades financieras.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 2 de noviembre de 2007,

DISPONGO:

Artículo 1. *Renta básica de emancipación.*

Con el objetivo de facilitar la emancipación de los jóvenes, se crea la renta básica de emancipación, consistente en un conjunto de ayudas directas del Estado destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente, en las condiciones y con los requisitos que se establecen en este real decreto.

Artículo 2. *Beneficiarios.*

1. Podrán percibir la renta básica de emancipación todas aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Tener una edad comprendida entre los 22 años y hasta cumplir los 30 años.

b) Ser titular del contrato de arrendamiento de la vivienda en la que residan con carácter habitual y permanente.

c) Disponer de una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros.

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos los trabajadores por cuenta propia o ajena, los becarios de investigación y los perceptores de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de al menos seis meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos seis meses contados desde el día de su solicitud.

d) Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o del Espacio Económico Europeo o, en el caso de los extranjeros no comunitarios, tener residencia legal y permanente en España.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, no podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en el presente real decreto:

a) Quienes tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual. El mismo criterio se aplicará a la relación entre el arrendador y el arrendatario, cuando el primero sea una persona jurídica respecto de cualquiera de sus socios o partícipes.

b) Quienes sean titulares de una vivienda, salvo que no dispongan del uso ni del disfrute de la misma.

c) Quienes sean titulares de bienes y derechos con un valor, determinado conforme a las reglas de valoración de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, superior a la cuantía fijada como mínimo exento en el artículo 28.2 de la citada Ley.

3. Cuando se trate de solicitantes de la renta básica de emancipación cuya fuente regular de ingresos consista en actividades empresariales, profesionales o artísticas, los ingresos anuales se computarán de conformidad con la forma prevista en el artículo 5.c.2.º

Artículo 3. *Cuantía y condiciones de disfrute.*

1. La renta básica de emancipación consistirá en las siguientes ayudas, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda:

a) Una cantidad mensual de 210 euros con el fin de facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual.

b) Una cantidad única de 120 euros si se constituye aval con un avalista privado como garantía del arrendamiento.

c) Un préstamo sin intereses, de 600 euros, por una sola vez, reintegrable cuando se extinga la fianza prestada en garantía del arrendamiento, al finalizar el último de los contratos de arrendamiento sucesivamente formalizados en el plazo máximo de cuatro años desde el reconocimiento del derecho a esta ayuda, o, en todo caso, cuando se dejen de reunir los requisitos que habilitan para seguir percibiendo la ayuda de la letra a).

2. La ayuda establecida en la letra a) del apartado anterior se percibirá por meses completos, con efectos desde el mes siguiente al de su solicitud, durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos, o hasta aquel en el que se cumpla la edad de 30 años.

3. Para percibir la renta básica de emancipación serán requisitos imprescindibles:

- a) La domiciliación bancaria de esta ayuda en alguna de las entidades de crédito colaboradoras del Ministerio de Vivienda
- b) La domiciliación bancaria del pago del alquiler.
- c) Estar al corriente del pago periódico del pago del alquiler de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.
- d) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

4. El mantenimiento de las ayudas a las que se refiere este artículo exigirá que se mantengan las condiciones que habilitan para el reconocimiento del derecho a esta ayuda. A efectos del cálculo del cumplimiento del requisito establecido en el artículo 2.1.c, no se computará el importe de la renta básica de emancipación, percibida en la anualidad correspondiente.

El beneficiario deberá comunicar de inmediato al órgano que le reconoció el derecho a la ayuda cualquier modificación de las condiciones que motivaron el reconocimiento, para que resuelva lo que proceda y lo comunique al Ministerio de Vivienda.

5. En caso de que existan varios titulares del contrato de arrendamiento, las cuantías de las ayudas a cada uno de los que tengan derecho a las mismas serán el resultado de dividir las cantidades a que se refiere el apartado 1 por el número total de titulares del contrato.

Artículo 4. *Procedimiento de concesión de la renta básica de emancipación.*

1. La gestión de las ayudas objeto de este real decreto se realizará conforme a lo que establezcan los convenios de colaboración que el Ministerio de Vivienda suscriba con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y de acuerdo con lo que se prevé en los apartados siguientes.

2. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla donde se ubique la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, instruirá y resolverá, en el plazo máximo de dos meses, sobre el reconocimiento del derecho a la renta básica de emancipación, incluyendo, en su caso, en la resolución el plazo máximo de duración de la ayuda a la que se refiere el artículo 3.1.a).

3. Los interesados presentarán la solicitud de la renta básica de emancipación conforme al modelo de impreso que se establezca por orden del Ministerio de Vivienda.

4. El interesado podrá solicitar el reconocimiento provisional del derecho a la renta básica de emancipación antes de arrendar la vivienda. En tal caso, la resolución de reconocimiento provisional caducará a los tres meses de su notificación, plazo en el que el beneficiario habrá de presentar nueva solicitud aportando la documentación restante a que se refiere el artículo 5 de este real decreto, para que el órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla eleve a definitiva su resolución. En este caso la ayuda se percibirá desde el mes en que se presente el contrato de alquiler.

5. La comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla notificará la resolución al interesado y la comunicará de forma simultánea al Ministerio de Vivienda a través de un sistema de comunicación automatizada. El Ministerio, previos los trámites que procedan, ordenará a la entidad de crédito colaboradora el pago de las ayudas.

6. El interesado presentará la resolución de reconocimiento definitivo del derecho a la renta básica de emancipación a la entidad de crédito colaboradora a través de la cual haya solicitado recibir dichas ayudas. La entidad lo comunicará al Ministerio de Vivienda si no hubiera recibido previamente del mismo la autorización de pago, a efectos de recabarla, según los criterios que se acuerden al efecto con dicho Ministerio.

Artículo 5. *Acreditación de requisitos.*

En el expediente deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Edad del solicitante.
- b) Nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o la residencia legal y permanente en España, en el caso de los extranjeros no comunitarios.
- c) Una fuente regular de ingresos, según lo establecido en el artículo 2.1. A estos efectos:

1.º Si el solicitante trabaja por cuenta ajena, es becario de investigación, o percibe una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, la acreditación se realizará mediante la presentación del certificado de haberes del año en curso o de la resolución administrativa correspondiente.

2.º Si la fuente regular de ingresos del solicitante consistiera en actividades empresariales, profesionales o artísticas, la acreditación de ingresos se referirá al rendimiento neto de dicha actividad económica calculado con carácter previo a la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 32 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las Leyes de los impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no residentes y sobre el Patrimonio correspondientes a la declaración presentada por el solicitante, relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de la renta básica de emancipación. Si el interesado no hubiera presentado declaración por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

- d) Vida laboral.
- e) Número de la cuenta bancaria del beneficiario a través de la que se efectuará el pago del alquiler y el cobro de las ayudas estatales, así como de la cuenta bancaria del arrendador a la que el beneficiario transferirá el pago mensual de la renta del alquiler.
- f) Copia del contrato escrito de arrendamiento, en el que se incluyan, al menos, los contenidos a que se refiere el artículo 37 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En cualquier caso, deberán hacerse constar en el impreso de solicitud la referencia catastral de la vivienda objeto de dicho contrato y el número del documento oficial de identificación fiscal del arrendador.
- g) Declaración responsable acerca del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.2 de este real decreto.
- h) Referencia catastral, en su caso, de la vivienda a que se refiere la disposición adicional tercera

Artículo 6. *Verificación de datos.*

La solicitud de la renta básica de emancipación implicará la autorización para que la Administración Pública

competente pueda solicitar la información que resulte necesaria para acreditar el cumplimiento o mantenimiento de los requisitos a las Administraciones u organismos públicos competentes y entidades de crédito a las que se refiere el artículo 8.

Cuando el órgano competente de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla disponga de la información relativa a alguna de las letras del artículo 5 o tenga acceso a ella en la forma prevista en el párrafo anterior, no se exigirá a los interesados la aportación de la documentación correspondiente.

Artículo 7. *Convenios de colaboración con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. Para la ejecución de lo previsto en el presente real decreto el Ministerio de Vivienda suscribirá convenios de colaboración con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. En dichos convenios de colaboración, además de los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, se recogerán al menos los siguientes contenidos:

a) Compromisos en materia de ejecución de este real decreto, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para asegurar su eficacia, incluyendo campañas publicitarias, así como ventanillas únicas de gestión para presentación y tramitación de solicitudes.

b) Mecanismos de seguimiento y control de la ejecución de este real decreto, incluyendo, en su caso, la implantación de sistemas informáticos y protocolos automatizados de comunicación entre las Administraciones implicadas.

c) Creación de Comisiones de Seguimiento, presididas por el Titular del Ministerio de Vivienda y el Titular de la Consejería o Departamento competente por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 8. *Convenios de colaboración con entidades de crédito.*

El Ministerio de Vivienda podrá celebrar convenios de colaboración con las entidades de crédito, públicas y privadas, que resulten seleccionadas bajo los principios de publicidad, concurrencia, igualdad y no discriminación, previa convocatoria y conforme al modelo de convenio que se publicará mediante orden del Ministerio de Vivienda. Estos convenios tendrán por objeto la gestión, seguimiento y control de los pagos de las ayudas establecidas en este real decreto, así como su eficacia en el cumplimiento de las finalidades perseguidas.

Los convenios de colaboración deberán contener, como mínimo, los extremos a los que se refiere el artículo 16.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 9. *Régimen jurídico. Compatibilidades.*

1. La renta básica de emancipación es compatible con la aplicación, en su caso, de las deducciones que pudieran establecerse a favor de los inquilinos en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, salvo que se establezca expresamente otra cosa.

También será compatible, de acuerdo con la normativa autonómica, con las subvenciones, ayudas, o beneficios fiscales que establezcan las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias.

2. Es incompatible la percepción simultánea de las ayudas reconocidas en este real decreto con la percepción de las ayudas al inquilino financiadas en virtud del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, regulado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Tampoco podrán percibir las aquellos arrendatarios cuya vivienda habitual esté sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia.

3. El incumplimiento de las condiciones y requisitos para disfrutar de las ayudas reguladas en este real decreto dará lugar a la pérdida al derecho a las mismas y al reintegro de las cantidades percibidas, junto con los intereses de demora de las mismas, conforme a lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Disposición transitoria única. *Aplicación a jóvenes ya emancipados.*

Las personas que, a la entrada en vigor de este real decreto, ya disfruten de su vivienda habitual en arrendamiento y reúnan los demás requisitos exigidos en el mismo, sólo podrán percibir la ayuda a que se refiere la letra a) del apartado primero del artículo 3.

Disposición adicional primera. *Seguimiento y evaluación de las medidas contenidas en este real decreto.*

Dentro del plazo máximo de cuatro años a partir de la entrada en vigor de este real decreto, el Ministerio de Vivienda elevará al Consejo de Ministros, previo informe de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, un informe de seguimiento y evaluación de los resultados de su aplicación, con la propuesta de su mantenimiento, modificación o derogación. Además, antes del 31 de diciembre de cada año, el Ministerio de Vivienda presentará un Informe de seguimiento y evaluación en la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

Disposición adicional segunda. *Actuaciones de las comunidades autónomas.*

Las comunidades autónomas excepcionalmente podrán establecer requisitos adicionales para la concesión de la renta básica de emancipación, informe favorable de la Comisión de Seguimiento que corresponda, establecida en el artículo 7.2.c) de este real decreto, sin perjuicio de la aplicación del mismo desde la fecha de su entrada en vigor.

Disposición adicional tercera. *Titularidad de la vivienda.*

A los efectos de lo indicado en el artículo 2.2.b), no se considerará titular de una vivienda cuando el valor catastral de la misma no exceda del 60 por 100 del precio máximo de una vivienda protegida de precio general, acogida al Real Decreto 801/2005, calificada provisionalmente en el mismo momento de la solicitud de la ayuda y situada en la misma localidad que la vivienda de la que se es titular.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

Este real decreto se dicta al amparo de las competencias reservadas al Estado sobre planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo previsto en

el número 13.^a del apartado primero del artículo 149 de la Constitución española.

Disposición final segunda. *Facultades de desarrollo y ejecución.*

Se habilita al titular del Ministerio de Vivienda para que, en el ámbito de sus competencias, apruebe cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo, la ejecución y el cumplimiento de lo establecido en este real decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Real Decreto entrará en vigor el 1 de enero de 2008.

Dado en Madrid, el 2 de noviembre de 2007.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
CARME CHACÓN PIQUERAS

2. Los miembros del Consejo de la Red de Parques Nacionales tendrán derecho a las indemnizaciones que por razón de servicio, en su caso, les correspondan.

Disposición adicional segunda. *Constitución del Consejo de la Red de Parques Nacionales.*

1. En el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto, las diferentes administraciones públicas, instituciones y organizaciones deberán proponer a sus representantes en el Consejo de la Red de Parques Nacionales, conforme lo dispuesto en el artículo 4.

2. A tal efecto, el Director del Organismo Autónomo Parques Nacionales, en su condición de Secretario del Consejo, comunicará, con antelación suficiente, a todas las entidades y organizaciones con representación, la apertura del plazo para proponer a sus representantes.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Real Decreto, en particular el artículo 2 del Real Decreto 1760/1998, de 31 de julio, por el que se determina la composición y funcionamiento del Consejo de la Red de Parques Nacionales, de las Comisiones Mixtas de Gestión de dichos parques y de sus Patronatos.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 11 de enero de 2008.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Medio Ambiente,
CRISTINA NARBONA RUIZ

MINISTERIO DE VIVIENDA

520

REAL DECRETO 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Transcurridos los dos primeros programas anuales del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, procede mejorar la regulación de algunos de los aspectos del mismo, a la vista de la experiencia adquirida a través de su ejecución, tanto por parte del Ministerio de Vivienda como de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que colaboran en la puesta en práctica de dicho Plan, teniendo en cuenta además la situación del sector inmobiliario.

En especial, se trata de perfilar más aún aquellas modalidades de actuaciones protegidas y ayudas económicas estatales directas que pueden contribuir en mayor medida a fortalecer y diversificar los mercados tanto de propiedad como de alquiler acogidos a protección pública, de forma congruente con el interés prioritario por parte del Ministerio de Vivienda en este ámbito de los mercados de vivienda.

En este sentido, y por el lado de la demanda, se flexibilizan los requisitos para que los inquilinos puedan obtener ayudas para el pago de sus rentas, a la vez que se establecen ciertas incompatibilidades y algunas condiciones que deben reunir quienes aspiren a ocupar en arrendamiento viviendas acogidas a las ayudas del Plan.

Por el lado de la oferta, se aseguran mejores condiciones para los promotores de viviendas protegidas en arrendamiento. Igualmente, mejoran las condiciones a los propietarios de viviendas libres desocupadas que las cedan en alquiler según los requisitos del Plan Estatal, especialmente cuando los inquilinos vayan a ser beneficiarios con derecho a protección preferente. Y se establece la incompatibilidad entre esta ayuda y la correspondiente a la rehabilitación aislada de viviendas para cederlas en alquiler, dada la posibilidad de confusión en cuanto a la aplicación de cada una de estas modalidades de ayudas.

Además, habida cuenta de la situación cíclica del mercado inmobiliario residencial, se abre la posibilidad de que viviendas libres de nueva construcción sean calificadas como viviendas protegidas, si reúnen los requisitos para ello; y se mejoran las condiciones de financiación de la adquisición de viviendas usadas (incluidas las viviendas libres de nueva construcción, con unas condiciones más flexibles) para cederlas en régimen de alquiler, asimilándolas, así como sus precios y rentas máximas, a las de la vivienda protegida de renta concertada, a fin de reforzar la actividad en esta modalidad de actuaciones protegidas.

Asimismo, pese a la reciente atemperación en las tasas interanuales de incremento de los precios de las viviendas libres, se comprueba que los precios máximos fijados en el Plan para la adquisición protegida de viviendas libres usadas se encuentran a tal distancia de los precios medios predominantes en las principales ciudades que resulta muy difícil que los ciudadanos puedan hacer efectiva esta alternativa ofrecida por el Plan para ayudarles a satisfacer sus necesidades de vivienda. En este sentido, se amplía el margen de precio hasta el que esas adquisiciones pueden entrar en el marco del Plan, manteniendo, no obstante, las mismas ayudas que en la actualidad en términos absolutos. Asimismo se incrementa el límite de precio máximo de venta para las viviendas de régimen especial a efectos de favorecer su viabilidad económica. Simultáneamente, se abre la posibilidad de que el período de amortización de los préstamos convenidos para adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción y viviendas usadas sea superior a 25 años, si se cuenta con el acuerdo de la entidad prestamista.

En otro orden de cosas, la experiencia obtenida de una serie de recientes experiencias basadas en el programa de vivienda joven en arrendamiento, del Plan, aconsejan modificar algunos de sus aspectos, a fin de mejorar su funcionalidad.

Junto a todo ello, se modifican ciertos aspectos puntuales de menor importancia del R. D. 801/2005, en aras a solventar determinados problemas técnicos.

Finalmente, se abre la posibilidad de enmarcar en el Plan la financiación parcial de operaciones de renovación urbana, cuando las necesidades sociales de grupos de población alojados en áreas urbanas degradadas así lo requieran, por resultar insuficientes las fórmulas de las áreas de rehabilitación integral o de centros históricos y urbanos. En esos casos, se deja abierto un amplio abanico de posibilidades y modalidades de intervención, limitadas únicamente por los recursos financieros estatales a aportar así como, de forma muy especial, por las finalidades perseguidas, entre las que destacan las de carácter eminentemente social, con una especial atención a los programas integrados previstos para atender a la población del área. Se avanza, con ello, un paso más en la línea de integrar la política de vivienda con la política de ciudades, de modo que la experiencia que se vaya obte-

niendo en este terreno sirva para ulteriores avances y perfeccionamientos en la materia.

En conjunto, por tanto, las modificaciones que este real decreto incluye se orientan a reforzar la funcionalidad del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, ampliando asimismo su abanico de actuaciones, y, en definitiva, a mejorarlo en su calidad de instrumento para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, en el caso particular de los jóvenes, para potenciarlo en cuanto instrumento de apoyo a su emancipación.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias y a las asociaciones y organizaciones más representativas del subsector.

Este real decreto se dicta en ejercicio de las competencias que el artículo 149.1.13.^a de la Constitución atribuye al Estado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 11 de enero de 2008,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.*

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 6 se modifica en lo siguiente:

1. Su apartado 5 queda redactado del siguiente modo:

«5. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este real decreto, a que se refiere el apartado 2 de este artículo, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.»

2. Se añade un apartado 6 del siguiente tenor:

«6. Los precios máximos determinados en los números anteriores de este artículo, deberán figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, una vez el promotor de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda,

incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, en la calificación o declaración definitiva, dentro de los máximos establecidos en este real decreto.»

Dos. La letra a) del apartado 2 del artículo 7 queda redactada como sigue:

«a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, incrementada en su caso en el importe que resulte de lo establecido el artículo 20, apartados 2 y 3, de la citada Ley, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.»

Tres. La letra b) del apartado 4 del artículo 11 queda redactada como sigue:

«b) De 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo, o de la adquisición de viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27.2, d). Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por familias numerosas, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además de los requisitos relativos a la publicidad e información específica que puedan establecer las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 27.2.b).»

Cuatro. El artículo 15 queda redactado como sigue:

«1. Para obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el apartado 5 del artículo 4, los beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

2. No obstante, y siempre que cumplan los requisitos establecidos en el párrafo primero, tendrán preferencia las personas en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener una edad no superior a 35 años.
- b) Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.
- c) Familias numerosas y las constituidas por el padre o la madre y los hijos.
- d) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- e) Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.
- f) Estar inserto en otros grupos de protección preferente, según la normativa propia de las comunidades autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrá concederse la ayuda si:

a) La vivienda esta sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada

b) Alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de la ayuda establecida en el apartado 1 del presente artículo, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre;

c) El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda;

d) El solicitante de la ayuda tiene parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

4. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante el órgano competente en materia de vivienda de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, de acuerdo con los procedimientos que éstas establezcan.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 16 queda redactado del siguiente modo:

«4. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo la edad de los mismos y las rentas máximas de alquiler a efectos de obtención de ayudas, así como la graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de su ámbito territorial.»

Seis. El apartado 2 del artículo 18 queda redactado del siguiente modo:

«2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este real decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

a. Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b. Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c. Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobre-

venida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

d. Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda o de valor determinado de la misma, a que se refiere el artículo 12, o bien por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En los tres primeros supuestos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido, así como la devolución de las ayudas económicas directas u, opcionalmente, percibir la diferencia si procediera.»

Siete. Se modifica la letra a) y se crea una nueva letra d) en el apartado 1 del artículo 19 que quedan redactadas como sigue:

«a) Viviendas de protección oficial de régimen especial. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o a los efectos de los impuestos que, en el caso de la comunidad autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se aplican en lugar de aquél, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el precio básico nacional.»

«d) También serán viviendas protegidas de régimen especial, de precio general o de precio concertado las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.»

Ocho. El apartado 1 del artículo 22 queda redactado como sigue:

«1. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará predecido, en el caso de los préstamos al promotor para uso propio, de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo formalizado, a instancia del prestatario y con el acuerdo de la entidad financiera prestamista, según se concrete en los convenios a que se refiere el artículo 79, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24.4.

Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de convenidos en el caso de que su período de amortización

sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, mediante interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de dicha entidad financiera, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las tres primeras anualidades.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.»

Nueve. Las letras c) y d) del apartado 2 del artículo 27 queda redactada como sigue:

«c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en los municipios o núcleos de población a los que se refiere el artículo 3 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre para el desarrollo sostenible del medio rural, y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa de las comunidades autónomas.»

Diez. Los apartados 1, 2 y 3 del artículo 28 quedan redactados del modo siguiente:

«1. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refiere el artículo 27, por metro cuadrado de superficie útil, será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.2.

3. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refieren las letras c), y d) del artículo 27.2 de este real decreto, será el mismo que corresponda a una vivienda libre usada acogida a lo prevenido en esta norma, en la misma ubicación, en el momento de la compra.»

Once. Las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 32 quedan redactadas como sigue:

«a) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las

comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general. También serán viviendas protegidas para arrendar de renta básica las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.

b) Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será de 1,80 veces el precio básico nacional con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio concertado. También serán viviendas protegidas para arrendar de renta concertada las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.»

Doce. El artículo 33 se modifica en lo siguiente:

1. Sus apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 33 quedan redactados del modo siguiente:

«2. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido este plazo, continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente real decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta, a compradores que cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este real decreto. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será de entre 1,5 y dos veces el precio máximo legal de referencia establecido en el artículo 32 de este real decreto, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la de la venta.

3. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurridos diez años continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente real decreto. El arrendador deberá mantenerlas en régimen de alquiler y podrá ofrecer en venta hasta un cincuenta por ciento de las mismas,

al precio máximo de venta establecido en el número 2 de este artículo, a compradores que cumplan las condiciones previstas en el mismo para poder acceder a las viviendas usadas. A tales efectos, se requerirá autorización de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, así como el cumplimiento de los procedimientos establecidos por éstas. Las restantes viviendas, una vez, transcurridos 25 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, podrán venderse al precio establecido en el número 2 de este artículo.

4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. Si el promotor o el titular de dichas viviendas las hubiera ofrecido, todas o en parte, en régimen de arrendamiento con opción de compra, los inquilinos podrán ejercer dicha opción una vez transcurridos 10 años desde la calificación o declaración definitiva de la vivienda, si hubieran permanecido ininterrumpidamente en las viviendas durante cinco años al menos. En ese caso, podrán acogerse a las ayudas reguladas para la adquisición de viviendas usadas en el momento en que se ejerza la opción de compra.

5. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, o incluso por viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean alguna de las restantes entidades a las que se refiere el artículo 41.1. Dicha enajenación podrá efectuarse en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales de referencia establecidos en el artículo 32.1 de este real decreto, previa notificación al órgano competente de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla.

Los titulares que enajenan las viviendas podrán:

a) Retener la gestión de las promociones enajenadas, con la obligación, en todo caso, por parte de los compradores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este real decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que hubieran obtenido los promotores.

b) Ceder la gestión de las mismas a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro, o a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este real decreto.»

2. Se añade un apartado 8 del siguiente tenor:

«8. Los arrendatarios de las viviendas acogidas a las ayudas financieras de este real decreto no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública. Tampoco podrán serlo de una vivienda libre en la misma localidad en la que se ubique la vivienda a la que se accede en alquiler, salvo que no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma. En todo caso, se exceptuarán los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal, establecidos en el artículo 13.1 y los incluidos en programas de viviendas universitarias,

viviendas para personas mayores, para personas con discapacidad y para víctimas de violencia de género.»

Trece. El apartado 1 del artículo 34 queda redactado del modo siguiente:

«1. Las rentas máximas anuales a establecer por los arrendadores de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento, serán un porcentaje del precio legal total de referencia calculado según la duración del período de amortización del préstamo, del modo siguiente:

a) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 10 años, será el 5,5 por ciento de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

b) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 25 años, será el 4,5 por ciento de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

La renta resultante deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las comunidades autónomas o por las ciudades de Ceuta y Melilla, sin que pueda superar, por metro cuadrado de superficie útil, el número de veces el Precio Básico Nacional vigente en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento, según sea la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, y sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el artículo 19.4 de este real decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos y del precio legal total máximo de referencia.»

Catorce. La letra b) del artículo 37 queda redactada como sigue:

«b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o de veinticinco años, precedido de un período de carencia de hasta cuatro años, ampliable a diez años como máximo, cuando se trate de viviendas a ese mismo plazo, o de viviendas a veinticinco, en la proporción que establece el artículo 33.3. La eventual ampliación del período de carencia por encima de cuatro años requerirá el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora que financie la promoción. La finalización del período de carencia será independiente de la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva de la actuación protegida.»

Quince. El artículo 41 queda redactado como sigue:

«1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán adquirir, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27 de este real decreto, sin perjuicio de que la superficie útil se extienda a 120 metros cuadrados, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarlas a inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, atenién-

dose a los plazos y rentas máximas previstos en los artículos 33 y 34 de este real decreto para las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

2. Los adquirentes a los que se refiere el apartado 1 podrán obtener las ayudas financieras previstas para las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, siempre que las viviendas así adquiridas cumplan las condiciones que a continuación se fijan, y conforme a la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla:

a) Deberán estar vinculadas al régimen de uso al que se refiere el apartado 1 de este artículo durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, ateniéndose a las rentas máximas, condiciones y posibilidades aplicables a las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

b) Para segundas y posteriores transmisiones, en los precios máximos de venta se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada, y durante el período de vinculación a que se refiere el párrafo anterior, salvo que la normativa propia de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla establezca otro superior;

c) Las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios máximos de venta y renta habrán de figurar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, haciéndose constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.»

Dieciséis. La letra a) del artículo 42 queda redactada como sigue:

«a) Un préstamo convenido cuya cuantía máxima será del 80 por ciento del precio legal de referencia de una vivienda protegida de nueva construcción, de renta concertada, sin período de carencia. En caso de existir anejos, se incluirá en el precio máximo computable la superficie de un garaje y un trastero, con las limitaciones establecidas al respecto en este real decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción.»

Diecisiete. El artículo 43 queda redactado como sigue:

«1. Podrán obtener una subvención del Ministerio de Vivienda aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas que las ofrezcan a inquilinos, por un período mínimo de cinco años, en arrendamiento mediante cualquiera de las siguientes formas:

a) Arrendamiento directo.

b) Cesión por cualquier otro título a la comunidad autónoma donde esté situada o a las ciudades de Ceuta y Melilla.

c) A través de agencias, sociedades públicas o entidades colaboradoras, que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, mediante los procedimientos que establezca el órgano competente en materia de vivienda de la correspondiente comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla.

2. No podrá efectuarse la cesión en arrendamiento mediante la fórmula a) del apartado 1 anterior:

a) Cuando, tratándose de un propietario persona física, el arrendatario tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el propietario.

b) Cuando, tratándose de un propietario persona jurídica, el arrendatario fuera titular o socio de la persona jurídica.

3. La cuantía de la subvención será de 6.000 euros. La entrega de dicha subvención se hará efectiva al titular de la vivienda libre, en las condiciones y con los requisitos que determinen las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

4. La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será la misma que la de una vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, de renta concertada, a 10 años, computando la superficie útil real de la vivienda, incluyendo, en su caso, la renta máxima de un trastero y un garaje, con superficies máximas computables iguales a las de los anejos de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Ello, con independencia del incremento aplicable, como a una vivienda de precio concertado, si la vivienda se encontrara ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior.»

Dieciocho. La letra b) del apartado 1 del artículo 44 queda redactada como sigue:

«b) El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.»

Diecinueve. El artículo 59 se modifica en lo siguiente:

1. Su título queda redactado del modo siguiente:

«Artículo 59. *Ayudas financieras para las áreas de rehabilitación integral.*»

2. Su apartado 1 queda redactado del modo siguiente:

«1. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas, teniendo siempre en cuenta lo establecido en el artículo 8.4 de este real decreto.

Será necesario, a estos efectos, que se suscriba un acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para cada área en cuestión, o, dentro de un área, para una cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En ningún caso se podrá superar la cifra global de los objetivos de esta línea de actuaciones convenida y del volumen máximo de gasto estatal autorizado. En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, las aportaciones financieras y sus fórmulas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.»

3. Se añade un apartado 3 del siguiente tenor:

«3. El ente gestor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años. Los titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de quince años, sin período de carencia.»

4. El apartado 3 actual será apartado 4.

Veinte. El artículo 61 se modifica en lo siguiente:

1. Su título queda redactado del modo siguiente:

«Artículo 61. *Ayudas financieras para las áreas de rehabilitación de centros históricos.*»

2. Su apartado 1 queda redactado del modo siguiente:

«1. Las ayudas financieras a la vivienda y edificios en las áreas de rehabilitación de centros históricos consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas. Serán aplicables, a este respecto, las mismas condiciones que se establecen en el artículo 59.1 de este real decreto para las áreas de rehabilitación integral.»

3. Se añade un apartado 2 del siguiente tenor:

«2. La obtención de préstamos convenidos, y sus características, se atenderán a lo establecido en el apartado 3 del artículo 59, para las áreas de rehabilitación integral.»

4. El apartado 2 actual será apartado 3.

Veintiuno. El apartado 1 del artículo 67 queda redactado del modo siguiente:

«1. El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación, que vaya a ser destinada a alquiler, en las condiciones establecidas en este real decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, y durante un plazo mínimo de cinco años, podrá obtener una subvención de 6.000 euros, subvención incompatible con la establecida en el artículo 43 de este real decreto.»

Veintidós. Se añade una Sección 6.^a en el capítulo VI, con la siguiente redacción:

«SECCIÓN 6.^a MEDIDAS PARA IMPULSAR LA RENOVACIÓN URBANA

Artículo 70 duo. *Áreas de renovación urbana.*

1. A los efectos de este real decreto, se entenderá como áreas de renovación urbana los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así acordadas por las Comisiones Bilaterales de Seguimiento a que se refiere el artículo 78, c), al cumplirse

las condiciones establecidas en el presente artículo, con participación del Ayuntamiento correspondiente, y que por el elevado nivel de deterioro de las viviendas así como por razones de índole técnica y económica comportan la demolición y hacen inviable la rehabilitación. En dicho acuerdo se concretarán las ayudas económicas que correspondan, con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y, en su caso, a las otras Administraciones Públicas.

Se considerarán actuaciones de carácter preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de programas integrados de desarrollo social y económico en el ámbito del área, y aquellas que incorporen viviendas protegidas en alquiler en los incrementos de edificabilidad que pudieran producirse.

2. En las citadas áreas estarán protegidas las actuaciones de urbanización o reurbanización del ámbito considerado, realojo de las personas afectadas, actuaciones de mantenimiento de la edificación objeto de la actuación hasta que se proceda a la renovación urbana, demolición total o parcial de la edificación existente, construcción de las nuevas viviendas protegidas, adjudicación de las mismas a los beneficiarios que han sido realojados y el coste de gestión necesaria con el objeto de optimizar los recursos e informar a los ciudadanos sobre las actuaciones de renovación.

3. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de renovación urbana, será necesario:

a) Con carácter previo, que se elabore un documento que justifique la necesidad de acogerse a la declaración de área de renovación urbana por no incluirse en los supuestos de área de rehabilitación, ya sea integral o de casco histórico.

b) Que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de los Convenios de Colaboración suscritos con las comunidades autónomas y ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008, y con la participación del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término se ubique la actuación objeto de renovación. Posteriormente este acuerdo se aprobará en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

c) Que el Ministerio de Vivienda reciba, previamente a la firma del acuerdo, una memoria-programa en la que, además de justificarse la necesidad de la declaración de área de renovación urbana, se recojan los siguientes aspectos:

c.1) Las correspondientes delimitaciones geográficas; y, en su caso, las edificaciones de realojamiento temporal de la población del área ubicados fuera de la misma.

c.2) Estudio socio-económico del área de renovación urbana propuesta, y los planes de realojamiento de la población, especificando las modalidades previstas según grupos y problemáticas concretas.

c.3) El programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras Administraciones Públicas. En este tipo de actuaciones, que afectarán en ocasiones a poblaciones vulnerables o en riesgo de marginación, resultan fundamentales medidas de acompañamiento, incluyendo el plan de seguimiento y apoyo a la integración social de la parte de población del área que, en su caso, lo necesite, y apoyo social de tipo multidisciplinar, con diversas medidas, ya sean educativo-formativas, laborales, de auxilio social o sanitarias, a fin de alcanzar el

impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

c.4) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones previstas y su programación, en especial:

- i. Las fórmulas de gestión que vayan a aplicarse, incluyendo la participación vecinal y la de otras Administraciones.
- ii. La estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones.
- iii. Las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.
- iv. El calendario previsto de actuaciones y flujos de tesorería.

4. Los acuerdos para financiación de estas áreas podrán admitir, como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de oficinas de información y gestión suficientemente dotadas de personal y medios necesarios, coordinándose, en su caso, con los servicios de mediación social.

Artículo 70 ter. Condiciones generales que deben cumplir las viviendas y edificios del área de renovación urbana.

1. Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo c). No obstante, será necesario, además, que se cumpla alguno de los supuestos siguientes, que afecten a la mayor parte de edificación del área de renovación:

a) Que la situación de las viviendas esté por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

b) Que la construcción esté en situación de agotamiento de sus estructuras y elementos básicos que impongan demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales. Son daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación exija razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.

c) En los supuestos de catástrofes, cuando las valoraciones técnicas pongan de manifiesto las deficientes condiciones de habitabilidad de las viviendas y la degradación de los edificios afectados. En estas situaciones, las Administraciones Públicas adoptarán soluciones para acometer, con carácter inmediato y excepcional las actuaciones necesarias para la reposición de las viviendas, ya sea mediante la rehabilitación de las mismas o con la sustitución y construcción de nuevas viviendas, con independencia de la antigüedad de la edificación.

2. La edificación deberá tener, al menos, un 70 por ciento de su superficie útil existente y de la resultante de las obras de renovación, destinada al uso de vivienda.

Artículo 70 quatuor. Condiciones generales que deben cumplir los promotores.

1. Podrán ser promotores de las áreas de renovación urbana las Administraciones Públicas, ya sean comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, Ayuntamientos, sociedades públicas de vivienda y suelo bajo cualquier forma jurídica y Organismos públicos creados al efecto, sin perjuicio

de los posibles conciertos con la iniciativa privada, sea para la financiación de las actuaciones o para la promoción de viviendas, siempre que, en caso de creación de consorcios o sociedades gestoras mixtas, el control financiero y de la gestión recaiga en el ente público.

2. El promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Para posibilitar la renovación efectiva, el promotor y los titulares de las viviendas afectadas objeto de la renovación formalizaran en un documento jurídico el compromiso de aceptación de las actuaciones de renovación en las condiciones que se concreten.

En este sentido, se podrá establecer un porcentaje mínimo de aceptación del área de renovación urbana por parte de sus ocupantes, propietarios de las viviendas existentes, para que se puedan iniciar las actuaciones, aún habiendo propietarios que, teniendo derecho a formar parte de la actuación, no hayan aceptado la actuación de renovación.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, la construcción de, al menos, un 50 % de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir del inicio de las actuaciones, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

El inicio de las actuaciones se computará a partir de la colocación del cartel informativo de las actuaciones en el que se deberá delimitar el área objeto de la renovación, el importe de la misma y la representación de las Administraciones intervinientes.

Artículo 70 quinque. Condiciones generales que deben cumplir los beneficiarios de las nuevas viviendas protegidas.

1. Los beneficiarios deberán cumplir alguna de las condiciones siguientes, a efectos de acceso a las nuevas viviendas protegidas del área de renovación urbana:

a) Con carácter preferente, estar incluido en el censo de aquellas personas que deban ser realojadas y que acrediten suficientemente un régimen de tenencia de las viviendas objeto de la renovación, como titulares de las mismas. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, podrá establecer los criterios a aplicar cuando alguna de dichas personas no reuniera la totalidad de las condiciones para el acceso a una vivienda protegida.

b) Subsidiariamente, también podrán ser beneficiarios de las nuevas viviendas protegidas aquellas personas que cumplan los requisitos para acceder a viviendas protegidas y a las ayudas financieras, establecidos en el presente real decreto.

2. La adjudicación de las viviendas se realizará conforme a la normativa aplicable y con sujeción a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación, y atendiendo a criterios relativos al número de miembros de la unidad familiar, renta individual y familiar y posible concurrencia de situaciones singulares de necesidad o dependencia. Asimismo se tendrá en cuenta el régimen de posesión de la vivienda ocupada, para la adjudicación de nueva vivienda.

3. Mediante acuerdo motivado de la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan, podrá eximirse a los inquilinos y adquirentes de las viviendas protegidas de las condiciones, incompatibilidades y límites establecidos con carácter general en este real decreto,

en la medida en que ello resulte necesario para alcanzar las finalidades sociales propuestas y habida cuenta de las circunstancias personales específicas. Se determinarán, además, las aportaciones de los beneficiarios, en su caso, así como la valoración de los bienes afectos al proceso de renovación.

Artículo 70 sex. Condiciones generales que deben cumplir las actuaciones de renovación.

Las actuaciones protegidas de renovación deberán:

1. Ajustarse a la normativa de planeamiento urbanístico vigente que sea de aplicación, incluyendo las disposiciones sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad que resulten de aplicación.

2. Preservar el uso residencial de las viviendas y edificios objeto de la actuación.

3. Asegurar la diversidad social y el realojamiento de los afectados, permitiendo la promoción de valores urbanísticos, arquitectónicos, medioambientales, de accesibilidad universal y de integración social.

Artículo 70 septem. Ayudas financieras a las áreas de renovación urbana y cómputo de objetivos financiados.

1. Las modalidades, cuantías máximas y plazos de las ayudas financieras a las áreas de renovación urbana, así como las condiciones para su determinación concreta, se establecerán mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, no pudiendo exceder las subvenciones al ente gestor del 50 por ciento del presupuesto protegido, excluyendo las aportaciones de los particulares.

2. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de renovación consistirán en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores y otros beneficiarios, sean personas físicas o entes gestores, se abonarán a través de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma que se acuerde con las mismas. Los entes gestores y, en su caso, los promotores de suelo y de viviendas protegidas, podrán asimismo obtener préstamos convenidos, con las condiciones establecidas en este real decreto. Los inquilinos y adquirentes de las viviendas protegidas podrán obtener las ayudas financieras determinadas en este real decreto. Todo ello sin perjuicio de su posible financiación complementaria a través de fondos europeos.

3. A efectos del cómputo de objetivos financiados, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, se tomará en cuenta el mayor número de viviendas afectadas por la renovación, ya sean las existentes al inicio de las actuaciones, o las resultantes, al finalizar las actuaciones de renovación urbana. Las actuaciones se computarán como financiadas una vez se formalice el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan. Cuando las actuaciones estén divididas en fases, se computarán las viviendas de cada una de ellas desde el momento de la firma del correspondiente acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento para cada fase.

4. La Comisión Bilateral de Seguimiento constituirá, a su vez, una Comisión Técnica para el seguimiento de cada una de las actuaciones en el área de renovación urbana. Esta Comisión Técnica informará periódicamente a la Comisión Bilateral de Seguimiento.»

Veintitrés. El artículo 73 queda redactado del modo siguiente:

«1. Podrán acogerse a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de

nueva construcción de renta básica, aquellas viviendas o alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa propia de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que sean de nueva construcción, incluso en suelos dotacionales, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales, especialmente para jóvenes, u otros colectivos, como personas mayores, personas con discapacidad, inmigrantes, universitarios y otros posibles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

2. La ocupación de estas viviendas se regirá por lo establecido para las viviendas protegidas, si bien las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer la cesión de estas viviendas para alojamiento temporal, por motivos sociales o para adaptarse a las condiciones específicas de los ocupantes.

3. La superficie útil de estas viviendas o alojamientos no podrá exceder de 45 metros cuadrados.

La superficie útil protegida susceptible de recibir ayudas financieras, correspondiente a servicios comunes, no podrá exceder del 30 por ciento de la superficie útil de las viviendas o alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de los residentes en el mismo.

También estará protegida una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción, y sus anejos, de renta básica.

4. Las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, establecidas en el artículo 39 de este real decreto, tendrán las siguientes cuantías, si las viviendas reúnen las características de las viviendas o alojamientos protegidos en alquiler a los que se refiere el apartado 1 de este artículo, incluyendo en dicha superficie útil máxima la protegida correspondiente a servicios comunes:

Período de amortización	Cuantía subvención (€)
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda o alojamiento estuvieran situados en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las mismas cuantías, según el grupo, que las establecidas en el citado artículo 39.

5. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, a 10 o a 25 años, según proceda, incluyendo, en su caso, la superficie útil correspondiente de los servicios comunes a que se refiere el apartado 3 de este artículo.»

Disposición adicional primera. Objetivos en materia de renovación urbana.

Las actuaciones protegidas financiadas en materia de renovación urbana se computarán en las cifras de objetivos acordados con las comunidades autónomas, y ciudades de Ceuta y Melilla, por lo que se refiere a áreas de

rehabilitación integral, y de centros históricos y urbanos, habida cuenta de los costes comparativos de dichas modalidades de actuaciones y haciendo uso, si fuera necesario, de la reserva de eficacia del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Disposición adicional segunda. *Cuantía del precio básico nacional.*

Sin perjuicio del mantenimiento del sistema de determinación del precio básico nacional, establecido en el artículo 6.1, la cuantía del mismo será de 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, cuantía que será aplicable, a partir del día de entrada en vigor de este real decreto, a las actuaciones protegidas para las que se solicite la calificación o declaración provisional como tales, o que, habiendo sido ya calificadas o declaradas provisionalmente, no hayan obtenido aún préstamo convenido, formalizado o no, con la conformidad del Ministerio de Vivienda.

Disposición adicional tercera. *Tipo de interés de los préstamos convenidos.*

1. Sin perjuicio del mantenimiento del sistema de revisión y, en su caso, modificación, del tipo de interés efectivo de los préstamos convenidos, y de sus normas de aplicación, establecidos en el artículo 9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, la cuantía de dicho tipo será del 5,09 por ciento, cuantía que será de aplicación para los nuevos préstamos convenidos que se concedan a partir de la entrada en vigor de este real decreto y, para los ya formalizados, desde el primer vencimiento que se produzca, transcurridos dos meses de la publicación de este real decreto en el Boletín Oficial del Estado. Dicho nuevo tipo de interés será de aplicación, asimismo, sin coste alguno para los prestatarios, a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés podrá ser modificado durante 2008, según el sistema establecido en el artículo 9.3, si la evolución de la coyuntura económica así lo aconsejara.

2. Sin perjuicio del mantenimiento de lo establecido en el artículo 3.6, de la Orden VIV/3106/2005, de 5 de octubre, en relación con la finalización de los programas anuales del Plan Estatal 2005-2008, el vigente programa 2007 finalizará, dando inicio al programa 2008, en la fecha que se fije mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda.

Disposición adicional cuarta. *Anejos de viviendas en zonas rurales.*

1. Cuando las viviendas protegidas de nueva construcción sean promovidas por promotores individuales para uso propio en el medio, zona o municipio rural, según se establece en el artículo 3 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, podrán incluir, además de garajes y trasteros, anejos para las actividades económicas a las que se refiere el artículo 2.2 de dicha Ley. En este supuesto, el valor máximo de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, por metro cuadrado de superficie útil, de todas estas dependencias, vinculadas o no a la vivienda, no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Dicho precio

figurará en la calificación o declaración provisional de la vivienda.

A efectos de determinación de dicho valor máximo total se incluirá, en su caso, además de un garaje y un trastero, bajo las condiciones generales al efecto, el de uno de dichos otros anejos, vinculado en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación, computando, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. Las normas del apartado 1 serán asimismo aplicables a las viviendas usadas en zonas rurales, a que se refiere el artículo 27.2, d), siempre que dichas zonas hayan sido definidas como se indica en el apartado 1.

Disposición adicional quinta. *Viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.*

Las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de régimen especial, a los efectos establecidos en la el artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Disposición transitoria primera. *Período de carencia para promociones de viviendas protegidas para alquiler.*

Las modificaciones en cuanto a la duración del período de carencia de los préstamos convenidos para promoción de viviendas protegidas para alquiler, establecidas en el artículo 37, b), serán aplicables a los préstamos concedidos para dichas actuaciones protegidas que, a la entrada en vigor de este real decreto, se encuentren en período de carencia, siempre que las correspondientes entidades financieras colaboradoras den su conformidad y lo comuniquen al Ministerio de Vivienda.

Disposición transitoria segunda. *Actuaciones de rehabilitación ya calificadas.*

Lo dispuesto en el texto modificado del artículo 67 del Real Decreto 801/2005 no será de aplicación a las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios, calificadas o declaradas como protegidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este real decreto.

Disposición transitoria tercera. *Referencia normativa.*

Hasta la finalización del plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al período impositivo 2007, para el cálculo de los ingresos familiares a que se refiere el artículo 7.2 a) de este real decreto, se tendrá en consideración la redacción del mismo vigente a 31 de diciembre de 2007.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

El presente real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 11 de enero de 2008.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
CARME CHACÓN PIQUERAS

MINISTERIO DE VIVIENDA

20751 *REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

La política de vivienda en España a finales del año 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; y, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el período 2009-2012, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación del sector de la vivienda, en relación con el sector financiero y el global de la edificación.

Ante esta realidad, el Plan quiere poner de relieve que uno de los retos más sensibles de la sociedad actual es velar por la sostenibilidad y eficiencia de toda actividad económica y que, por lo tanto, debe optimizarse el uso de la producción ya existente de viviendas a la hora de atender las necesidades sociales de la población, pero, simultáneamente, no quiere olvidar que el primer cometido de toda política de vivienda es asegurar una producción suficiente de viviendas para las necesidades de alojamiento de la población, y que por ello deben establecerse actuaciones tendentes a evitar estrangulamientos de oferta a medio y largo plazo en el sector.

En relación con la rehabilitación urbana, se asumen las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007), y en la Resolución del Parlamento Europeo «El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial», aprobada el 21 de febrero de 2008, en las que se recomienda hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con una política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

También es deseable que las actuaciones de rehabilitación urbana integrada descansen y sean respaldadas por un proceso de participación y concertación social y ciudadana en la determinación de los objetivos y en las acciones estratégicas, así como en el seguimiento y la gestión de las mismas.

Conforme a ello, el Plan nace con una doble voluntad estratégica: Desde un punto de vista estructural, establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades. Desde un punto de vista coyuntural, aborda, a diferencia de otros planes de vivienda, la realidad concreta en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero por otro, brinda la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

El diseño de los planes de vivienda de alcance estatal sólo puede concebirse hoy a partir de un diálogo fructífero entre comunidades autónomas y gobierno del Estado, compartiendo objetivos y responsabilidad. El reconocimiento de la diversidad territorial y la ductilidad de los instrumentos generales o de su procedimiento de aplicación para adaptarse a los que las comunidades autónomas han ido estableciendo, constituyen dos principios orientadores de la normativa estatal, para asegurar la máxima eficacia social de las políticas de vivienda en cada comunidad y por tanto en el conjunto del territorio del Estado.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, consciente de esta situación, ha sido diseñado y elaborado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a partir de un debate sobre la determinación de cuáles deben ser los parámetros que garanticen la igualdad de oportunidades efectiva de todos los ciudadanos ante la vivienda, adecuando los medios a las diferentes realidades existentes en el Estado. También, sobre la forma de gestión interna del propio Plan que permita la máxima flexibilidad entre actuaciones, con el fin de que los objetivos fijados por cada comunidad puedan cubrirse de forma ágil en el tiempo.

Desde la perspectiva de la demanda, el Plan Estatal aborda las condiciones de accesibilidad de los hogares españoles a la vivienda, es decir, la relación entre precios de mercado –de alquiler y de compra– y la capacidad económica de los hogares, para asegurar las estrategias e instrumentos adecuados al fin social de toda política de vivienda, reconocido en la Constitución Española, que es crear las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda de toda la población.

Por el lado de la oferta el Plan se hace eco, tras un largo período en el que los volúmenes de producción de viviendas han estado muy por encima de las estrictas necesidades de alojamiento de la población, que hoy se produce un doble fenómeno: de acumulación de viviendas ya acabadas o en curso de construcción con dificultades de comercialización por retraimiento de la demanda, y el freno drástico de la nueva producción de viviendas.

De cara a fijar sus líneas estructurales, el Plan se plantea una serie de objetivos políticos de primera magnitud:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.

2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.

3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente, permitiendo la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre, o fomentando la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida.

4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida –de nueva producción, o de reconversión del parque existente– no menos del 40 por ciento sea destinada al alquiler.

5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, impulsando la creación de registros públicos de demandantes de vivienda acogida a algún régimen de protección pública y que toda la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la administración pública.

6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección que exige el texto refundido de la Ley del Suelo, y las diversas leyes que en su caso han establecido las comunidades autónomas, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.

7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos para colectivos específicos y especialmente vulnerables, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, y la potenciación de las actuaciones prioritarias de urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler.

8. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de población en el medio rural, y contribuir, con las demás administraciones, a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.

10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las comunidades autónomas.

Con objeto de impulsar el Plan RENOVE de edificios y viviendas y procurar una mayor agilidad en su gestión, en coordinación con los objetivos que en el mismo marco desarrolla el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se incluyen en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 las ayudas de este Plan destinadas a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios existentes y al impulso de una mayor calificación energética en las nuevas construcciones.

Los ejes que el Plan desarrolla en programas, de cara a estos objetivos son: 1) La promoción de viviendas protegidas para compra, uso propio o destinadas al alquiler, también con opción de compra, y la promoción de alojamientos para colectivos específicos o especialmente vulnerables. 2) Las ayudas a los demandantes de vivienda. 3) Las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana en centros históricos, centros urbanos y barrios degradados y municipios rurales, así como las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo. 4) Las ayudas RENOVE a la rehabilitación, pero también en la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad. 5) Las ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida, y 6) Las ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

Por lo que respecta a la necesidad de abordar aspectos de carácter coyuntural para hacer frente a la particular situación del ciclo inmobiliario, el Plan incluye algunas medidas que también podrán tener validez a medio o largo plazo, y un conjunto de medidas claramente ceñidas al corto plazo y acotadas en su temporalidad. Entre las primeras, sobresalen las relativas a articular al alquiler con opción de compra, y, entre las segundas, situadas por su propio contenido, entre las disposiciones transitorias del Plan, todas las relacionadas con la concesión de faci-

dades para reconvertir viviendas libres en protegidas, en las diversas modalidades de régimen especial, régimen general o precio concertado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 12 de diciembre de 2008,

DISPONGO:

TÍTULO I

Condiciones generales del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Artículo 1. *Beneficiarios de las ayudas del Plan.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas, quienes cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:

a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.

b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.

c) Jóvenes, menores de 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Mujeres víctimas de la violencia de género.

f) Víctimas del terrorismo.

g) Afectados por situaciones catastróficas.

h) Familias numerosas.

i) Familias monoparentales con hijos.

j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

k) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

m) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrán acogerse a la financiación de este Plan quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiario en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Artículo 2. *Actuaciones protegidas.*

Podrán ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, y la de viviendas

usadas, para su utilización como vivienda habitual del adquirente.

3. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

5. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. La gestión del Plan y la información a los ciudadanos sobre el mismo.

Todas estas actuaciones protegidas se instrumentan a través de los ejes y programas que se relacionan en el artículo 21 de este Real Decreto.

Artículo 3. Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación.

1. Los demandantes de viviendas y financiación acogidas a este Real Decreto, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

a) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60 por ciento en los supuestos a los que se refieren las letras d), e), f), h), i), j) y k), del apartado 2 del artículo 1.

Si la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes habrán de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de que no reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

b) Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta.

c) Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) No superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Real Decreto, respecto a las ayudas financieras estatales, y, en el siguiente cuadro, respecto del tipo de viviendas protegidas:

Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra	Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos (en número de veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM))
Régimen especial	2,5
Régimen general	4,5
Régimen concertado	6,5

e) Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida, por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en el marco de este Real Decreto.

f) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer excepciones a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

2. Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

3. Los siguientes grupos de demandantes se registrarán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:

a) Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Real Decreto.

c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 4. Determinación y acreditación de los ingresos familiares.

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieren los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, en función de:

1.º El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de alguno de los grupos a que se refieren las letras h), i) y j) del apartado 2 del artículo 1.

- 2.º La ubicación de la vivienda en un ATPMS.
- 3.º Otros factores determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, para adquisición de viviendas, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de la nueva comprobación prevista en el apartado 2 del artículo anterior, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 10 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera.

3. La solicitud de ayudas financieras habilitará a la Administración pública competente para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas competentes.

Artículo 5. *Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.*

1. Sólo podrán acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, que cumplan los requisitos siguientes:

a) Destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al alojamiento temporal de colectivos especialmente vulnerables determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y a realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

b) La transmisión «inter vivos» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

c) La transmisión inter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo

pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

d) La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición Transitoria sexta.

2. Las viviendas acogidas a la financiación de este Plan, estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto.

Artículo 6. *Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas.*

1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

Artículo 7. *Inscripción registral del régimen de protección.*

Las limitaciones establecidas en los artículos 5 y 6 se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral.

Artículo 8. *Superficies mínima y máxima de las viviendas y ocupación máxima de las mismas.*

1. Sólo podrán acogerse a la financiación de este Plan, las viviendas que dispongan de la superficie útil mínima establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En su defecto, la superficie útil mínima será de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva en ellas.

2. La superficie útil máxima de dichas viviendas, será la establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. La superficie útil máxima, a efectos de la financiación establecida en este Plan, será de 90 metros cuadrados. Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie útil no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30 por ciento de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 9. *Módulo Básico Estatal.*

1. El módulo básico estatal (en adelante, MBE) es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

2. El MBE será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, y será publicado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Si la evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras lo aconsejara, el Consejo de Ministros podrá modificar el MBE en cualquier momento de la vigencia del Plan.

3. Atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el ámbito de la Unión Europea, el MBE se incrementará en un 10 por ciento respecto a la cuantía determinada con carácter general.

4. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del MBE aplicable a la Comunidad Autónoma de Illes Balears y a las ciudades de Ceuta y Melilla, si su condición de extrapeninsularidad diera lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional.

Artículo 10. *Precios máximos de las viviendas protegidas.*

1. Tomando como referencia el MBE, se establecerán por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa en este Real Decreto.

2. Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo y el de un trastero. Las superficies útiles

computables serán, como máximo, de 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, y de 8 metros cuadrados para los trasteros, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

3. El precio máximo total de venta o de referencia para las viviendas en alquiler, podrá incluir, además, la superficie adicional computable a que se refiere el apartado 4 del artículo 8, con independencia de que la superficie real fuera superior. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el apartado 1 e incluirán los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

Se entenderá por gastos necesarios, los honorarios de la gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

5. Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación provisional y no podrán modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

a) En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto.

b) Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

6. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante, ATPMS), su precio máximo, incluyendo los anejos indicados en los apartados 2 y 3, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

Artículo 11. *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

1. La declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

2. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio

máximo general de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, en los siguientes porcentajes máximos:

a) ATPMS del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) ATPMS del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) ATPMS del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

Artículo 12. *Préstamos convenidos: Características.*

1. Los préstamos convenidos tendrán las siguientes características generales, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establezcan para las diferentes actuaciones protegidas:

a) Serán concedidos por entidades de crédito (en adelante, EECC) que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.

c) El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante, EC).

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado», el mes anterior al de la fecha de formalización más un diferencial de 65 puntos básicos.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado» el mes anterior al de la fecha de formalización.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un swap de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden del Ministerio de Vivienda, de convocatoria y selección de las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

d) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación o de promoción de alojamientos protegidos, en cuyo caso dicha garantía sólo podrá exigirse si, a juicio de la entidad de crédito, fuera necesario, dadas la cuantía del préstamo solicitado y la garantía personal del solicitante.

2. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, considerada la evolución del mercado de la vivienda y de su financiación, o de la economía en general, se podrán modificar las características de los préstamos

convenidos establecidas en este artículo. En tal caso, las EECC que hubieran formalizado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda podrán resolverlos unilateralmente.

Artículo 13. *Ayudas financieras del Plan.*

1. Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, consistirán en:

- a) Subsidios de préstamos convenidos.
- b) Ayuda estatal directa a la entrada (en adelante, AEDE).
- c) Subvenciones.

2. El Ministerio de Vivienda satisfará las ayudas financieras en aquellos casos en que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.

La tramitación y resolución de los procedimientos de otorgamiento de las ayudas corresponderá al órgano competente de dichas comunidades y ciudades, que asimismo gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla se hará referencia a las ayudas que estas Administraciones pudieran destinar a la misma finalidad, de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

3. La suma de las ayudas financieras estatales y las de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no podrá superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

Artículo 14. *Subsidiación de préstamos convenidos.*

1. La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad, y dependerá de la cuantía del préstamo convenido, sea la inicial o la resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida.

2. La cuantía anual de la subsidiación será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas que corresponderían en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia, cuando proceda, en la parte prorrateada que corresponda a cada vencimiento.

3. El Ministerio de Vivienda podrá convenir con las EECC las condiciones del reintegro a las mismas de las cuantías de la subsidiación.

4. El Consejo de Ministros podrá acordar, excepcionalmente, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación resultara favorable a los prestatarios.

5. La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las Comuni-

dades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de Vivienda.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

6. La subsidiación de préstamos se concederá por el período que en cada caso se determina en este Real Decreto.

Artículo 15. *Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).*

1. La ayuda estatal directa a la entrada consiste en el abono, en pago único, y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, de una cantidad en euros, destinada a facilitar el pago de la parte no financiada por préstamo convenido, del precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

2. El pago de la ayuda se efectuará por la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo convenido, en el momento de formalización de la escritura pública de compraventa y de la de constitución de la hipoteca de la vivienda. La cuantía abonada le será reintegrada por el Ministerio de Vivienda a dicha entidad de crédito al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con ella, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la citada ayuda estatal.

Artículo 16. *Convenios de colaboración con Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Vivienda celebrará convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del mismo. Dichos convenios recogerán al menos los siguientes contenidos:

a) Objetivos totales convenidos, que son el número de actuaciones protegidas financiables durante el período 2009-2012, desglosados por modalidades de actuación y número de viviendas, así como su distribución anual estimada.

b) Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento de los objetivos, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

c) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Vivienda y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.

e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.

f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional del mismo.

g) El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas a la que se refiere la disposición adicional sexta.

2. Excepcionalmente, las comisiones bilaterales de seguimiento podrán acordar reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan. Los reajustes de los objetivos sólo podrán motivarse en:

a) La transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.

b) La utilización, en su caso, de las reservas de recursos no territorializados del Plan.

c) La aplicación de otros procedimientos para fomentar la eficacia del Plan que se especifiquen en los convenios de colaboración, incluida, en su caso, la determinación de una fecha a partir de la cual los objetivos convenidos para cada programa anual y no cumplidos, pasan a integrar la reserva a que se refiere el apartado 3 del artículo 20 de este Real Decreto.

En todo caso, el gasto total resultante de estos reajustes de objetivos deberá respetar los límites de gasto autorizados por el Consejo de Ministros.

Artículo 17. *Participación de los Ayuntamientos.*

Para financiar actuaciones protegidas en: Áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos en suelo de titularidad municipal, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Artículo 18. *Convenios de colaboración con las entidades de crédito.*

1. Las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE, a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras.

Las EECC serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito colaboradora habilitará al Ministerio de Vivienda para resolver dicho convenio.

3. Excepcionalmente, constatada una insuficiencia significativa de la financiación concedida por las EECC a las actuaciones protegidas del Plan, el Ministerio de Vivienda, a efectos de garantizar dicha financiación y su gestión eficiente, podrá rescindir unilateralmente los convenios de colaboración, con el preaviso y demás garantías necesarias que se hayan previsto en ellos. En tal caso, el Ministerio podrá atribuir en exclusiva a una EC o a un grupo reducido de las mismas la financiación convenida.

de las actuaciones protegidas, según los criterios de selección de entidades colaboradoras previstos en la Ley General de Subvenciones.

Artículo 19. *Órganos para el seguimiento del Plan.*

1. Los órganos colegiados para el seguimiento del Plan son los siguientes:

- a) Conferencia Sectorial de Vivienda.
- b) Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.
- c) Comisión Multilateral de Vivienda.
- d) Comisiones bilaterales de seguimiento.

2. Se crea el Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación con objeto de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan. El Consejo estará presidido por el Titular del ministerio de Vivienda, y en él participarán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan. Por Orden se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo.

Artículo 20. *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas de los siguientes recursos financieros:

- a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas financieras del plan, en conjunto y por anualidades.
- b) El volumen máximo de préstamos a convenir por el Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para que éstas los concedan en el marco del Plan.

2. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de convenios de colaboración con entidades de crédito.

3. El Ministerio de Vivienda, respetando los límites establecidos en el apartado primero, podrá reservar recursos no territorializados inicialmente para financiar los instrumentos generales de gestión e información del Plan, así como las necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. La cuantía máxima de los recursos destinados a la segunda de las finalidades mencionadas, será del 20 por ciento de los recursos del Plan, deducidos los reservados para financiar los instrumentos de información y gestión citados.

4. El Ministerio de Vivienda distribuirá los restantes recursos del Plan mediante convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a propuesta de éstas, y con las entidades de crédito.

5. Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supeditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, debiendo procederse, en su caso, al ajuste de la programación financiera del Plan.

6. Una vez formalizados los convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las EECC, el Ministerio de Vivienda elevará a la Comisión Delegada del Gobierno

para Asuntos Económicos una memoria en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

TÍTULO II

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Artículo 21. *Ejes básicos y programas del Plan.*

El Plan consta de 6 ejes básicos y 12 programas:

1. Promoción de viviendas protegidas.
 - a) Promoción de vivienda protegida para alquiler.
 - b) Promoción de vivienda protegida para venta.
 - c) Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
2. Ayudas a demandantes de vivienda.
 - a) Ayudas a inquilinos.
 - b) Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas.
3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.
 - a) Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (en adelante, ARIS).
 - b) Áreas de renovación urbana (en adelante, ARUS).
 - c) Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.
4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética.
 - a) Ayudas RENOVE a la rehabilitación.
 - b) Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.
5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
 - a) Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.
 - a) Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano.

CAPÍTULO 1

Eje 1: Promoción de viviendas protegidas

SECCIÓN 1.^a PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA PARA ALQUILER

Artículo 22. *Viviendas protegidas para arrendamiento.*

1. Podrán ser calificadas como protegidas las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, y destinadas a arrendamiento que, según la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a que se refiere el Título I de este Real Decreto y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

- a) Régimen especial: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces

el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE.

Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de referencia se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 10.

2. Las viviendas protegidas a que se refiere este artículo podrán ser edificadas sobre suelos cedidos en derecho de superficie, en las condiciones establecidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 23. Duración mínima del régimen de arrendamiento.

La duración mínima del arrendamiento de las viviendas a que se refiere este programa será de 10 o de 25 años contados desde su calificación definitiva.

Artículo 24. Rentas máximas del arrendamiento.

1. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5% ó el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según la duración del contrato de arrendamiento sea de 25 o 10 años, respectivamente. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.

2. La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante, IPC).

3. Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

Artículo 25. Precios máximos de venta.

1. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de 10 años, por exi-

gencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.

Artículo 26. Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Las cuantías máximas de las rentas establecidas en este Real Decreto no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.

Artículo 27. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años.

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 25 años.

c) El periodo de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA) y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el periodo de carencia, sin exceder de 25 años, y se sujetará al siguiente baremo:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Duración máxima de la subsidiación (años).	25	25	25
Cuantía de la subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo).	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil).	350	250

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil).	Grupo A.	60	
	Grupo B.	30	
	Grupo C.	15	

Artículo 28. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años.

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 10 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 10 años.

c) El período de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia, sin exceder de 10 años en el período de amortización, y responderá al siguiente baremo:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Duración máxima de la subsidiación (años).	10	10	10
Cuantía de la subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo).	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil).		250	200
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil).	Grupo A.	60	
	Grupo B.	30	
	Grupo C.	15	

Artículo 29. Anticipo de las subvenciones.

1. A propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación del inicio de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

2. Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas o garantizadas por otro medio admisible en Derecho que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

Artículo 30. Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.

1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Real Decreto.

2. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmisores, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstos hubieran obtenido.

Los propietarios a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

3. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

4. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de

las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Artículo 31. Cofinanciación de las viviendas de promoción pública destinadas a arrendamiento.

1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, con la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla que corresponda, la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, con las siguientes condiciones:

- a) Que se califiquen como viviendas de protección oficial de promoción pública.
- b) Que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento protegido durante toda su vida útil y, al menos, por un plazo de 25 años.
- c) Que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados.
- d) Que los ingresos familiares máximos de los inquilinos y las rentas máximas aplicables, no excedan de los correspondientes a las viviendas protegidas para arrendamiento de régimen especial.

2. La cuantía máxima de la subvención será del 30 por ciento del coste computable de edificación de las viviendas que, a estos efectos, no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil de 1,25 veces el MBE.

3. El porcentaje de financiación a cargo de cada administración se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente comisión bilateral de seguimiento del Plan.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA PARA VENTA

Artículo 32. Viviendas protegidas para venta.

1. Podrán ser calificadas como protegidas las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, y destinadas a la venta que, según la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a las que se refiere el Título I de este Real Decreto, y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

- a) Régimen especial: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,50 veces el MBE.
- b) Régimen general: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,60 veces el MBE.
- c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,80 veces el MBE.

2. En el supuesto de promotores para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de un promotor individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el apartado anterior.

3. Si la vivienda tuviera garaje o anejo, trastero y superficie adicional computable, para determinar su pre-

cio máximo de referencia se estará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 10.

4. Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Artículo 33. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para venta.

Los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento de los precios o valores calculados a efectos de financiación, a los que se refiere el artículo anterior.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de los mismos, a efectos de financiación, según se determina en el apartado 2 del artículo 10.

No será objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales.

b) El plazo de amortización de los préstamos convenidos será de 25 años como mínimo.

c) El período de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la EC.

d) El promotor podrá convenir con la EC el calendario de disposiciones del capital del préstamo, en función de la ejecución de la inversión y de la evolución de las compraventas o de las adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses. El incumplimiento de estos plazos, salvo que medie justa causa, permitirá resolver el contrato, con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas, en su caso.

Artículo 34. Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

SECCIÓN 3.^a PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS PARA COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES Y OTROS COLECTIVOS ESPECÍFICOS

Artículo 35. Características básicas y superficies.

1. Los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección preferente a que se refiere-

ren las letras a), c), d), e), f), g), j), k), l) y m) del apartado 2 del artículo 1.

2. Los alojamientos protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.

3. Los alojamientos acogidos a este programa deberán reunir las siguientes condiciones:

a) La promoción podrá ser de iniciativa pública o privada, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

c) Los alojamientos tendrán las siguientes características:

1.º Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

2.º El número de alojamientos por edificio estará determinado por la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3.º La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

d) A efectos de financiación por el Plan, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

e) A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, en el caso de los colectivos específicos.

Artículo 36. Condiciones de uso y gestión.

1. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el arrendamiento protegido, según lo dispuesto en este Real Decreto, o cualquier otro que autorizaran las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. En aquellos supuestos que, en su caso, determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, los ocupantes de los alojamientos podrán disponer de otra vivienda.

3. La duración del contrato de alquiler o la permanencia de los usuarios en estos alojamientos se atenderá a lo que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla dispongan al efecto.

4. Estos alojamientos deberán destinarse a albergar a colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, según sea el caso, durante todo el plazo de duración del régimen de protección pública.

5. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos. Se imputará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios comunes

o asistenciales, cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

6. La prestación de los servicios comunes o asistenciales que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establezcan para los ocupantes de los alojamientos, podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen concertado.

Artículo 37. Financiación de la promoción de alojamientos protegidos.

1. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

Las cuantías de las subvenciones, por metro cuadrado de superficie útil, serán las siguientes:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m ² útil).	500	320

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria.

3. Los promotores podrán renunciar a la obtención de un préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO II

Eje 2: Ayudas a demandantes de viviendas

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE AYUDA A LOS INQUILINOS

Artículo 38. Condiciones de los beneficiarios.

1. Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, y los que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Fuera ya beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.

d) Sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

Artículo 39. *Cuantía y gestión de la ayuda.*

1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

2. La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con cargo a sus presupuestos.

4. La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

5. Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE AYUDAS A ADQUIRENTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y DE VIVIENDAS USADAS

Artículo 40. *Condiciones de los solicitantes.*

1. Para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción y a las usadas a que se refiere este Real Decreto, los solicitantes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y límites mínimos de ingresos familiares para acceder a las ayudas financieras y préstamos convenidos previstos en este Real Decreto, en los casos y según las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establecerán las condiciones para garantizar que no se disfrute simultáneamente más de una vivienda.

3. Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

4. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, podrán acogerse a estas ayudas financieras, las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, estén incluidas en las letras e), f) y j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto. Estas personas podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

Artículo 41. *Financiación de la adquisición de vivienda.*

La financiación para la adquisición de una vivienda podrá consistir en:

1. Préstamos convenidos.
2. Subsidiación de los préstamos convenidos.
3. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

Artículo 42. *Préstamos convenidos a los adquirentes.*

1. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos, bien directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el préstamo convenido del promotor, una vez obtenida la calificación definitiva.

2. La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

3. El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo.

4. Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización anticipada total o parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 de este Real Decreto.

5. Los adquirentes en primer acceso a una vivienda en propiedad podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades. En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

6. En caso de préstamo convenido al promotor, y salvo el supuesto de promoción individual para uso propio, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o de adjudicación, interrumpirá el período de carencia y el devengo de intereses correspondiente a este período, y determinará el inicio del período de amortización.

A partir del otorgamiento de la escritura pública, el comprador o adjudicatario asumirá las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y deberá satisfacer las cuotas de amortización del principal e intereses. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad de crédito, cuyos gastos correrán por cuenta del promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiese pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará, no sólo en las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, sino también en la obligación personal con él garantizado, quedará además subrogado en esta obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

7. La concesión de préstamos convenidos directamente al comprador estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva, cuando se trate de una vivienda protegida de nueva construcción.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda, visado por el órgano competente de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación establecida en este Real Decreto. Entre la firma de dicho contrato y la solicitud del visado no deberán transcurrir más de 4 meses.

c) Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.

d) Que el promotor que hubiera recibido un préstamo convenido para la financiación de la vivienda lo cancele previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

Artículo 43. *Subsidiación de préstamos convenidos a los adquirentes.*

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

2. También subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3. La cuantía y los períodos de la subsidiación serán los que se indican a continuación:

Ingresos de los adquirentes (N.º veces IPREM)	Subsidiación (Euros/ 10.000 euros de préstamo)	Duración período de subsidiación (años)
Menor o igual a 2,5.	100	5 (renovables otros 5).
Entre 2,5 y 3,5.	80	5 (renovables otros 5).
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5.	60	5 (renovables otros 5).

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período inicial, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la concesión de la ayuda según lo que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

3. Cuando se trate de colectivos incluidos en las letras a), h), i), j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, la cuantía de subsidiación correspondiente se incrementará en 55 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, si los ingresos familiares no excedieran de 2,5 veces el IPREM, o en 33 euros anuales, si dichos ingresos superan 2,5 veces pero no exceden de 4,5 veces el citado indicador, durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido.

4. Las cuantías abonadas por las entidades de crédito colaboradoras en concepto de subsidiación de préstamos convenidos, serán reintegradas por el Ministerio de Vivienda a dichas entidades, al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con las mismas.

Artículo 44. *Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).*

1. La Ayuda Estatal Directa a la Entrada podrá ser obtenida por los adquirentes de viviendas protegidas de régimen especial o general, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

2. La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por ciento del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Se exceptúa el supuesto de fallecimiento de alguno de los titulares del préstamo convenido.

3. La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares del solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada de las siguientes:

Ingresos de los adquirentes – (N.º veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1	Colectivos incluidos en las letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1
2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2,5	7.000	8.000	10.000	9.000
3,5				
> 3,5	5.000	6.000	8.000	7.000
4,5				

4. Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ATPMS, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS		
A	B	C
1.200	600	300

5. Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar las cuantías de la AEDE, en función de la evolución y perspectivas de los mercados de vivienda y financieros.

6. La cuantía de la AEDE para los adquirentes de viviendas protegidas o usadas en la Comunidad Autónoma de Canarias, por su condición de región ultraperiférica de la Unión Europea, se incrementará en 220 euros adicionales, salvo que la vivienda se encuentre ubicada en un ATPMS, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en el apartado 4 de este artículo.

CAPÍTULO III

Eje 3: Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

SECCIÓN 1.^a PROGRAMA DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS)

Artículo 45. *Objeto del programa.*

1. El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral (en adelante, ARI), en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en este Real Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 63.

Artículo 46. *Condiciones de las áreas de rehabilitación integral.*

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Condiciones generales:

a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

c) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

d) Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

2. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos.—Para poder acceder a las ayudas de este programa, el conjunto histórico deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Haber sido declarado como tal, o tener al menos expediente incoado al efecto, según la legislación estatal o autonómica.

b) Contar con un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales.—Las ayudas del Plan correspondientes a este programa serán destinadas a municipios rurales de menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Artículo 47. *Condiciones generales de los beneficiarios.*

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 48. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayun-

tamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARI completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que completamente la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

De forma excepcional, a propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y por razones de interés público debidamente motivadas, los acuerdos podrán permitir eximir a los promotores de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1.º Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recalificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación

de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3.º Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del ARI.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

5. El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de aquélla, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años de duración. Los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En caso de que el promotor no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos propietarios u ocupantes podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas. El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de 15 años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 con el acuerdo de la entidad de crédito, y la conformidad de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, en las calificaciones que éstas emitan deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARI.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 por ciento del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 por ciento de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

7. En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) del apartado anterior podrán alcanzar las siguientes cuantías:

a) La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

b) La subvención para obras de urbanización y reurbanización tendrá un máximo del 30 por ciento del presupuesto de las obras, con el límite del 30 por ciento de la subvención.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)Artículo 49. *Objeto del programa.*

El programa de ARUS establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisen de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:

- a) La demolición de las edificaciones existentes.
- b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
- c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.
- d) Los programas de realojo temporal de los residentes.

Artículo 50. *Condiciones de las áreas de renovación urbana.*

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- b) El perímetro declarado del área de renovación urbana (en adelante, ARU) incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- c) Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- d) La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.
- e) La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.
- f) Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.
- g) Sólo podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, las viviendas resultantes de la renovación, sujetas a alguno de los regímenes de protección regulados en este Real Decreto, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- h) En el momento de solicitar financiación en el marco de este Real Decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aproba-

ción inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesario.

Artículo 51. *Condiciones generales de los beneficiarios.*

Los promotores del ARU, deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 52. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de renovación urbana, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARU completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por los documentos que se relacionan en el apartado 4 del artículo 48.

5. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas, con el período

máximo de carencia y amortización establecido para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el artículo 33 de este Real Decreto. Los propietarios u ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En cualquier caso, en las calificaciones que emitan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARU.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 por ciento del presupuesto protegido del ARU (coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que amplíen el número de las viviendas preexistentes.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40 por ciento de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

A estos efectos, el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas será del 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

d) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 7 por ciento del presupuesto protegido del ARU.

e) La promoción de nuevas viviendas protegidas que amplíen el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a), podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en este Real Decreto para cada tipología.

Artículo 53. *Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.*

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán fijados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con los límites máximos establecidos en este Real Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 52, mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.

SECCIÓN 3.^a PROGRAMA DE AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 54. *Objeto del programa.*

El programa de ayudas para la erradicación del chabolismo recoge las condiciones para obtener financiación del Plan, en las actuaciones destinadas a tal fin. Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 55. *Beneficiarios de las ayudas.*

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Artículo 56. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo. Las ayudas se harán abonadas a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. Para acceder a esta financiación, deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un asentamiento completo o, dentro de éste, a una fase o número determinado de objetivos, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretarán, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

3. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir una Memoria-programa que incluya, al menos, los siguientes documentos:

- a) La delimitación geográfica precisa del asentamiento.
- b) Número de personas o de unidades familiares que lo componen.
- c) Condiciones físicas del asentamiento.
- d) Características socioeconómicas de la población.
- e) Un Plan de realojos, que deberá incluir la programación temporal y económica de los mismos, la previsión de alojamiento y las medidas sociales complementarias para la población afectada.

f) Las fórmulas de participación y los compromisos de cada una de las Administraciones y agentes institucionales y sociales, públicos o privados, implicados en la erradicación del asentamiento.

4. El Ministerio de Vivienda podrá colaborar en las actuaciones a que se refiere este programa, mediante ayudas destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento, y al acompañamiento social en los procesos de realojo, con las siguientes subvenciones:

a) Una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 50 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10 por ciento del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a).

CAPÍTULO IV

Eje 4: Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE AYUDAS RENOVE A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES

Artículo 57. Condiciones de los beneficiarios de las ayudas.

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin exceder los límites de ingresos determinados en este Real Decreto.

Artículo 58. Actuaciones protegidas.

1. Se consideran actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este Real Decreto, las siguientes:

a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.

b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

2. Se considerarán actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del

medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables, las siguientes:

a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

b) Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

c) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

d) Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e) Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad, y DB-HS, protección contra el ruido.

3. Se considerarán actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios las siguientes:

a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

b) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 59. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación a que se refiere este programa consistirá en:

a) Edificios de viviendas: Préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

b) Viviendas: Subvenciones, abonadas en las mismas condiciones que para los edificios de vivienda.

2. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del módulo básico estatal vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

4. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en este programa, que al menos el 25 por ciento del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

5. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en ARIS o en ARUS.

Artículo 60. *Financiación de la rehabilitación de edificios de viviendas.*

1. Los préstamos convenidos, además de las generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) El préstamo convenido podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de quince años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años, con el acuerdo de la

entidad de crédito y a criterio de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de rehabilitación de un edificio, todos los propietarios u ocupantes de las viviendas, con independencia de sus ingresos familiares.

2. La cuantía de la subsidiación de préstamos convenidos será la siguiente:

a) Cuando el titular del préstamo sea arrendatario, o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b) Cuando el titular del préstamo tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

3. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido, y tendrá una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Además, podrán obtener una subvención los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

Artículo 61. *Financiación de la rehabilitación de viviendas.*

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones, con las siguientes cuantías:

a) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de 3.400 euros cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

b) En el supuesto de que el propietario u ocupante de una vivienda, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a) anterior será como máximo de 6.500 euros.

Artículo 62. *Financiación de la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.*

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE AYUDAS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA
EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 63. *Ayudas en la promoción de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

S u b v e n c i ó n (euros/vivienda)	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
	3.500	2.800	2.000

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en ARIS y ARUS.

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

CAPÍTULO V

Eje 5: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

Artículo 64. *Condiciones de las actuaciones protegidas.*

1. Serán actuaciones protegidas las de urbanización y adquisición del suelo para su inmediata edificación, en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, y destinado mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas en el marco de este Real Decreto, o según normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que cumplan los requisitos exigidos a aquéllas por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles máximos de ingresos de los adquirentes y período mínimos de calificación de las viviendas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación deberá destinarse a vivienda protegida.

3. Podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto para las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (en adelante, AUP), aquellas en las que, al menos, el 75 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

4. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un AUP cuando al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

5. En las AUP la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

Artículo 65. *Requisitos para acceder a la financiación.*

1. Los promotores deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las AUP, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la comunidad autónoma y del municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 66. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Los promotores de las actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos que, además de

las condiciones generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20 por ciento del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

c) No será necesaria garantía hipotecaria, salvo que la entidad de crédito colaboradora lo considere necesario. Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir los plazos determinados en el párrafo b), el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en dicho préstamo.

d) El préstamo concedido a una actuación de suelo vencerá anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

La escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional de viviendas protegidas, podrá

adaptar las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para estas viviendas.

2. El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en la Unidad de Actuación, en función de:

a) El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas.

b) El porcentaje previsto de viviendas protegidas que van a ser calificadas para arrendamiento o viviendas protegidas de régimen especial, dentro del conjunto de las viviendas protegidas, en los grupos siguientes:

Grupo de la actuación protegida:	Porcentaje de edificabilidad residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a vivienda protegida de régimen especial.
Grupo 1	40%
Grupo 2	20% < 40%
Grupo 3	< 20%

c) La adquisición onerosa, del suelo, en su caso.

d) La ubicación del suelo en alguno de los ATPMS.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías máximas:

Porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegidas	Subvención general (€/vivienda protegida)	Subvención adicional en ATPMS (€/vivienda protegida)			Subvención adicional por vivienda protegida destinada a alquiler y/o a régimen especial (€/vivienda protegida)		
		A	B	C	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
> 50% 75% > 75% (AUP)	700	300	235	115			
Sin adquisición de suelo Con adquisición de suelo	1.700 2.000	700	470	225	1.700	1.500	300

El abono de estas subvenciones se fraccionará en función del grado de desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.

Cuando la programación temporal inicialmente establecida se modifique sin que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla lo hayan autorizado en el marco del convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto el incumplimiento del plazo máximo de construcción de viviendas protegidas establecido en el artículo 65.1.b), será de aplicación lo establecido en este Real Decreto respecto a su incumplimiento.

Artículo 67. El operador público de suelo SEPES.

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan, podrá colaborar en los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano para uso residencial y otros usos compatibles.

b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

CAPÍTULO VI

Eje 6: Ayudas a instrumentos de información y gestión del plan

Artículo 68. Objeto del programa.

1. El programa de ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan.

2. En particular, podrán recibir ayudas:

a) Los sistemas informáticos de gestión del Plan.

b) Los registros de demandantes.

c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda.

d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

Artículo 69. Beneficiarios de la financiación.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo anterior.

Artículo 70. Financiación.

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones cuya cuantía se determinará en los convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

El Ministerio de Vivienda podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento y gestión del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como para elaborar un manual de imagen institucional para la gestión e identificación ante el ciudadano de las actuaciones protegidas del Plan.

Disposición adicional primera. Conceptos y denominaciones utilizados en este Real Decreto.

1. Los conceptos utilizados en este Real Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como anexo al mismo, sin perjuicio de la posible utilización de otras denominaciones o acepciones en la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Vivienda con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de este Plan, se entenderán financiables las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este Real Decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

Disposición adicional segunda. Cuantía del Módulo Básico Estatal.

La cuantía del MBE se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que el Consejo de Ministros acuerde actualizarlo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.

Disposición adicional tercera. Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública.

El Ministerio de Vivienda continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, una subvención personal y especial a los compradores en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80 por ciento del pago total a efectuar por la vivienda. El importe de la subvención coincidirá con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las de ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

Disposición adicional cuarta. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.

1. Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

5. Los beneficios a que se refiere esta disposición adicional se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

Disposición adicional quinta. Subvenciones de planes estatales de vivienda.

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remiti-

dos a las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición adicional sexta. *Base de datos de actuaciones protegidas.*

El Ministerio de Vivienda, mediante orden, establecerá una Base de Datos de Actuaciones Protegidas acogidas a este Plan, en la que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las ayudas financieras desagregados por modalidades de actuaciones protegidas, con el objeto de hacer posible el seguimiento y control del Plan y como fuente de información agregada de las actuaciones que se desarrollan para su ejecución en el conjunto del Estado. El suministro de datos a la base se sujetará a lo que se acuerde con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla mediante convenios de colaboración.

Disposición adicional séptima. *Viviendas de protección oficial de Régimen Especial.*

1. A los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o de los impuestos que se aplican en lugar de aquél, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.

2. Se considerarán asimismo viviendas de protección oficial de Régimen Especial, a los efectos de la Ley mencionada en el apartado anterior, las viviendas calificadas, en el marco de este Real Decreto, como protegidas para venta de régimen especial, y las protegidas para arrendamiento, de régimen especial y general.

Disposición transitoria primera. *Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector.*

1. Hasta el día de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en este Real Decreto y se deje sin efectos lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

a) Conceder ayudas financieras a actuaciones de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere la letra b) de este apartado; urbanización de suelo, salvo en el caso previsto en la letra c), y subvenciones a inquilinos y para actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas. Las actuaciones deberán haber sido calificadas o visadas, o el derecho a las subvenciones deberá haber sido reconocido, según sea el caso, por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. El número de actuaciones protegidas financiadas no podrá exceder el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 de dicho Plan, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes con ayudas RENOVE, cuyo límite será el número máximo de actuaciones a financiar previsto por el Plan para el año 2009.

b) Conceder préstamos convenidos a promotores y préstamos directos a adquirentes, de conformidad con el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, salvo por lo que se refiere al tipo de interés efectivo aplicable, que se regirá por lo establecido al efecto en este Real Decreto. El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.

c) Suscribir acuerdos en las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y áreas de urbanización prioritaria de suelo, siempre que el número de actuaciones protegidas financiadas no supere el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Las cuantías de las ayudas financieras para las actuaciones a las que se refiere este apartado serán las establecidas en este Real Decreto desde el momento de la entrada en vigor de la normativa de desarrollo de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla que se precise para su aplicación.

2. Hasta el 31 de diciembre de 2009, período prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en desarrollo del Plan Estatal bajo cuya vigencia se haya obtenido la licencia, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla como viviendas protegidas en alquiler, a 10 ó a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza. Y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 de este Real Decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado» y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia

para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

e) Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 por ciento.

f) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante 2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para los prestatarios subrogados en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotores de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

3. Si fuera necesario, a los efectos de los apartados anteriores, el Ministerio de Vivienda podrá ampliar las cifras máximas de préstamos convenidos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras, establecidas para los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, sin superar, junto con los préstamos convenidos concedidos en el resto del Plan, el máximo global autorizado por el Consejo de Ministros en el apartado tercero de su Acuerdo de 29 de julio de 2005.

4. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria se computarán como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Disposición transitoria segunda. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Con independencia de lo que establecen el apartado 2 del artículo 11 y la disposición transitoria primera de este Real Decreto y hasta tanto las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no establezcan los precios máximos de las actuaciones protegidas, según su propia normativa y de conformidad con lo establecido en este Real Decreto, seguirán teniendo la consideración de ATPMS los así declarados en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Disposición transitoria tercera. Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido.

1. Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» la orden a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera, podrán acogerse a este Real Decreto durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos declarados, cuando ello proceda, a número de veces el IPREM del año al que se refieren dichos ingresos.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en el apartado anterior, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la comunidad autónoma correspondiente o las

ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición transitoria cuarta. Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en aplicación de planes y programas anteriores de vivienda, salvo cuando se haga en cumplimiento de plazos temporales concretos establecidos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. La concesión y los beneficios de todos los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegidas cuya promoción esté acogida a normativas anteriores, que se otorguen entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la orden ministerial a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2012, se ajustarán a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición transitoria quinta. Límites temporales a la concesión de ayudas financieras.

1. Con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, no podrán concederse préstamos a promotores ni préstamos convenidos directos a adquirentes al amparo de este Real Decreto.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a dichas Comunidades y Ciudades en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas financieras que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

Disposición transitoria sexta. Registros públicos de demandantes.

Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el «Boletín Oficial del Estado». Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

Disposición transitoria séptima. Período de carencia para promotores del Plan de Vivienda 2002-2005.

1. Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, regulador del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005, podrán solicitar al órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en los seis primeros meses desde el día siguiente al de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», una ampliación del período de carencia de sus préstamos convenidos, hasta totalizar un máximo de 4 años, siempre que la entidad de crédito esté de acuerdo.

2. En el caso de promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, el período ampliado por encima del máximo establecido para el período de carencia en el mencionado Real Decreto no dará lugar a subsidiación del préstamo.

Disposición transitoria octava. Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Mientras no se proceda a su modificación o derogación por otra posterior, la composición y funcionamiento del Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación se regirá por la Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

A la entrada en vigor del presente Real Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

a) El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica dicho Real Decreto.

c) Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

Disposición final primera. Títulos competenciales.

Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el artículo 7 y la disposición adicional cuarta, que se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final segunda. Desarrollo normativo.

Se faculta a los titulares de los Ministerios de Vivienda, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las ayudas financieras establecidas en el mismo surtirán efectos a partir del 1 de enero de 2009 en la forma prevista en las disposiciones transitorias.

Dado en Madrid, el 12 de diciembre de 2008.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

ANEXO

Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto

Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

a) Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.

b) Los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

c) Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.

d) Los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Adquisición protegida de viviendas usadas.

Véase «Viviendas usadas».

AEDE

La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima

de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Arrendamiento (viviendas en).

Véase: «Viviendas en arrendamiento».

Ayuda estatal directa a la entrada.

Véase «AEDE».

Ayudas económicas estatales directas.

Véase «Ayudas financieras» y «Financiación de actuaciones protegidas».

Ayudas financieras.

Son las ayudas económicas estatales directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas para facilitar el pago de la parte no financiada con préstamo del precio de la vivienda.

Las ayudas previstas en este Real Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

Véase, además: «Financiación de actuaciones protegidas».

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones reguladas en este Real Decreto.

La calificación puede ser provisional o definitiva.

Comisión multilateral de vivienda.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Vivienda, bajo la presidencia del titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, mediante delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de dicho Ministerio.

Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes en el marco de dicho Plan.

Conferencia Sectorial de Vivienda.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Órgano de seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, constituido por representantes

de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan, bajo la presidencia del Titular del Ministerio de Vivienda, y cuya composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante orden ministerial.

Declaración de una vivienda o actuación como protegida.

Véase: «Calificación de una vivienda...».

Derecho a protección preferente.

Véase «Protección preferente».

EC, EECC.

Entidad o entidades de crédito, colaboradoras del Ministerio de Vivienda que, mediante convenio, contribuyen a la financiación de las actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Ejes básicos y programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Los ejes básicos son las principales líneas de actuación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en torno a las cuales se establecen programas más concretos de actuación.

Hay seis ejes básicos y doce programas, que se enumeran en el artículo 21 de este Real Decreto.

Familia.

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Se entiende por familia monoparental la constituida por el padre o la madre y el o los hijos.

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Financiación de actuaciones protegidas.

Podrá adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: Son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

1.º Subsidiación de los préstamos convenidos.

2.º Subvenciones.

3.º Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Grandes dependientes.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

El IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares según el procedimiento establecido en el artículo 4 de este Real Decreto, desde el 1 de julio de 2008 hasta el 30 de junio de 2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces dicho indicador suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

Número de veces el IPREM	Euros
1,5	10.483,2
2,5	17.472
3,5	24.460,8
4,5	31.449,6
5,5	38.438,4
6,5	45.427,2

Información al ciudadano.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 incluye una serie de ayudas destinadas a apoyar la creación y mantenimiento de diversos instrumentos destinados a informar al ciudadano de las actuaciones del Plan. Así:

- a) Ventanillas únicas, en las que se informará de las ayudas disponibles, tanto del Plan estatal como las en su caso ofrecidas por otras Administraciones y organismos públicos.
- b) Programas de difusión del Plan.
- c) Manual de imagen corporativa, la aplicación de cuyas pautas facilitará al ciudadano la identificación de aquellas actuaciones protegidas financiadas por el plan estatal.

Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía.

Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

IPC.

Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

IPREM.

Véase: «Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples».

Objetivos y su consecución o logro.

1. Objetivos.—El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 cifra sus objetivos en términos de número de viviendas a financiar, en las diferentes líneas de actuaciones protegidas. A su vez, cada una de estas viviendas corresponde a una persona o familia, al menos, que se verá beneficiada directa o indirectamente. Hay que distinguir entre:

Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan. La cifra inicial de objetivos convenidos puede ser superada a lo largo del Plan, cuando el elevado cumplimiento por parte de la comunidad o ciudad le permita acceder a la reserva de eficacia, no convenida individualizadamente con dichas comunidades y Ciudades.

Objetivos calificados, primer paso administrativo a efectos de la posibilidad de su financiación, a cargo de la gestión de la Comunidad autónoma o ciudad (véase «Calificación...»).

Objetivos alcanzados o financiados: Véase el apartado 2 siguiente.

2. Cumplimiento o consecución de un objetivo.—Se entiende por cumplimiento o consecución de un objetivo, en una determinada línea de actuación protegida del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la financiación de ese objetivo según las modalidades admitidas en dicho Plan: Concesión de préstamo convenido (con o sin subsidiación y AEDE) o subvención estatal (si es ésta la única posibilidad de financiación de dicha actuación, según el Plan).

A su vez, se entiende por objetivo financiado:

En promociones de vivienda protegida de nueva construcción (para venta o alquiler) y adquisición protegida de vivienda usada: La concesión de préstamo convenido por parte de una entidad de crédito colaboradora, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, antes incluso de su formalización, y traducido ese objetivo financiado en el número de viviendas a las que el préstamo se refiere.

En actuaciones protegidas financiadas únicamente con subvención (ayudas a inquilinos, ayudas RENOVE para actuaciones de rehabilitación y ayudas para erradicación del chabolismo): el reconocimiento del derecho a la misma por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Vivienda, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.

Opción de compra.

Véase «Alquiler con opción de compra».

Otras viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Precio máximo de referencia.

Precio máximo establecido con carácter teórico para las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en arrendamiento, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la locución «precio máximo total de referencia» se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

Préstamos convenidos.

Son los préstamos concedidos por las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a adquirentes y promotores de actuaciones protegidas, según las condiciones establecidas en

este Real Decreto, por ejemplo, respecto a tipos de interés máximos, ausencia de comisiones, etc.

Primer acceso a la vivienda.

Las personas que solicitan su primer acceso a la vivienda, es decir, que nunca han tenido acceso a la titularidad de una vivienda, sea en alquiler o en propiedad, constituyen uno de los grupos que se consideran con derecho a protección preferente.

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Conjuntos de actuaciones protegidas y su financiación tendientes al logro de alguno de los ejes básicos del Plan.

A cada programa le corresponden determinadas cifras de objetivos a alcanzar, en número de viviendas, en cada uno de los cuatro años en los que se desarrolla el Plan.

El artículo 21 de este Real Decreto incluye una relación detallada de ejes básicos y programas.

Promotores.

Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones de este Real Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en el programa de ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotor al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

Protección preferente.

En este Real Decreto, el derecho a protección preferente se concreta en:

Mayor intensidad de ciertas ayudas estatales. Por ejemplo, la AEDE, incrementada cuando se trata de los grupos de ciudadanos así calificados.

Excepciones o suavización de ciertos requisitos de carácter general. Por ejemplo, al establecer el porcentaje máximo del valor del patrimonio inmobiliario cuando se demanda vivienda en propiedad.

Prioridad a la hora de asignar ayudas cuyo número está limitado por las cifras de objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, que será la responsable de llevar a la práctica esta prioridad.

Registros públicos de demandantes.

Sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la administración pública.

Véase además, al respecto, la Disposición transitoria sexta.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el periodo de carencia), y que consiste en el abono a ésta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Ventanilla única.

Véase «Información al ciudadano».

Viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que determine expresamente este Real Decreto.

Con independencia de otras posibles denominaciones por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en cumplimiento de su normativa propia, las viviendas protegidas de nueva construcción, para venta o arrendamiento, podrán calificarse o declararse, a efectos de las condiciones y ayudas de este Real Decreto, como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial, viviendas protegidas de régimen general y concertado.

Viviendas usadas.

Son las viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en este Real Decreto, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c).

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

20752 LEY 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed: Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE VIVIENDA

21131 *Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

A tenor de lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, el Consejo de Ministros podrá prorrogar a 2010 la vigencia de una serie de medidas destinadas a la movilización del stock de viviendas.

Se trata de un conjunto de medidas con un marcado carácter coyuntural, y por tanto transitorio, que pretenden encontrar soluciones a los problemas que afectan al sector inmobiliario, al tiempo que contribuyen a facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda.

Es una realidad que, a pesar de que en los últimos años, en nuestro país, se han construido muchas más viviendas de las necesarias para atender la demanda generada por la creación de nuevos hogares, sin embargo, esto no ha contribuido a solucionar el problema del acceso a la vivienda a un gran número de familias.

Los poderes públicos tienen que adoptar las medidas necesarias para favorecer que este exceso de oferta se adapte a las necesidades de alojamiento de las familias españolas.

Es necesario encontrar un equilibrio entre el excedente de viviendas y la necesidad de las mismas.

Así, el objetivo de este real decreto es promover el marco adecuado para que las viviendas que no absorbe el mercado libre, puedan ser ofrecidas, en venta o en arrendamiento protegidos, a los ciudadanos que no pueden adquirirlas como viviendas libres.

En definitiva, se trata de perfilar aquellas actuaciones protegidas que pueden contribuir a fortalecer y diversificar el subsector de la vivienda protegida con las prioridades marcadas por el Ministerio de Vivienda.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, y a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

Este real decreto se dicta en ejercicio de las competencias que el artículo 149.1.13ª de la Constitución atribuye al Estado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de diciembre de 2009,

DISPONGO:

Artículo 1. *Prórroga y modificación de las disposiciones transitorias.*

1. Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2010, el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Hasta el 31 de diciembre de 2010, periodo prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, o cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como

viviendas protegidas, para venta o alquiler, si aquéllas cumplen la normativa de desarrollo de este Plan, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, y si obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 de este real decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM. Si cumplen las restantes condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 40, podrán obtener préstamo convenido sin subsidiación y AEDE, cuya cuantía dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de las que a continuación se establecen:

Ingresos de los adquirentes (n.º veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1	Colectivos incluidos en las letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1
≤ 7,0	4.500	5.400	7.200	6.300

Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ATPMS, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS

A	B	C
1.200	600	300

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día 24 de diciembre de 2009 y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6 de este real decreto.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio de compra de la vivienda.

e) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 de este real decreto, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas durante 2009 y 2010, con la conformidad el Ministerio de Vivienda, en el marco de planes estatales de vivienda.

f) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Vivienda. En tal caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan estatal de vivienda que le sea de aplicación.

g) Las comunidades autónomas podrán autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este real decreto para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.»

2. Hasta el 28 de febrero de 2010, periodo prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Se mantendrá el incremento del 20% en las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que se acuerden en dicho período.

b) Se prorroga lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 2. *Introducción de una nueva disposición adicional.*

Se introduce una disposición adicional octava con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. *Aplicación de medidas del Plan a actuaciones protegidas de planes anteriores.*

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 de este Real Decreto, será aplicable a promociones de viviendas protegidas o a parte de dichas promociones, incluso las procedentes de planes estatales de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.»

Disposición final primera. *Título competencial.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 18 de diciembre de 2009.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE FOMENTO

19461 *Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

La política de vivienda en España a finales del año 2010 gira en torno a dos ejes prioritarios: El fomento del mercado de viviendas en arrendamiento y la promoción de la rehabilitación del parque residencial existente.

El fomento del arrendamiento intenta mejorar la situación de escasez y el elevado precio de las viviendas ofrecidas en este régimen de tenencia y facilitar así el acceso de los ciudadanos a viviendas en alquiler.

La rehabilitación residencial, por su parte, tiende a racionalizar la existencia de un importante parque residencial en España. Además de su fuerte capacidad específica para generar empleo, constituye una alternativa parcial a la nueva construcción residencial, y de carácter más sostenible que ésta última.

En general, ambas líneas de actuación contribuyen a dar respuesta a problemas de alojamiento de una parte de la población, aliviando la presión de la demanda de nuevas viviendas.

La irrupción en España de las consecuencias de la severa crisis financiera mundial, ha dado lugar a un nuevo escenario en el que, por una parte, se ha hecho más difícil la provisión de la financiación hipotecaria necesaria para el subsector de la vivienda, circunstancia que afecta asimismo al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (en adelante, PEVyR). Por otra parte, se ha hecho imprescindible afrontar un gran esfuerzo de contención y reajuste presupuestario por las Administraciones Públicas, que repercute en todos los ámbitos de la política económica, incluyendo la relativa a la vivienda, en el cual se enmarca el mencionado PEVyR.

Este real decreto adapta el PEVyR a las nuevas circunstancias indicadas, manteniendo, no obstante, las prioridades asignadas a la política de fomento del sector arrendaticio y de rehabilitación del parque residencial existente.

En cuanto al fomento del arrendamiento de viviendas, este real decreto pretende, por una parte, y dentro del contexto de la mencionada e imprescindible contención presupuestaria, facilitar la satisfacción de las necesidades de alojamiento de diversos colectivos mediante una oferta suficiente de viviendas protegidas en arrendamiento, así como, por el lado de la demanda, proseguir el apoyo económico a los demandantes de viviendas en arrendamiento.

A dichos efectos, este real decreto acota y especifica con mayor claridad lo relativo a la vivienda protegida en alquiler con opción de compra, como alternativa de gran interés para muchos ciudadanos. Y, aunque reduce las cuantías de las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, ello tiene lugar en un contexto de notable grado de cumplimiento de las líneas de actuaciones en materia de arrendamiento, en el PEVyR.

Por lo que se refiere a las actuaciones protegidas de rehabilitación del parque residencial existente, con el mantenimiento de las ayudas estatales se contribuye a resolver los problemas de alojamiento digno de la población. Mediante esta línea de actuaciones protegidas, se está apostando además, de modo muy especial, por la sostenibilidad y la eficiencia, al optimizar el uso sostenible de la producción ya existente de viviendas como alternativa para atender las necesidades sociales de la población.

Simultáneamente, el PEVyR presta su apoyo a la adquisición de viviendas protegidas y usadas, como alternativa de cara a la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población con niveles de ingresos medios o bajos.

En este sentido, este real decreto, aún cuando suprime la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), establece como novedad un posible tercer período quinquenal de subsidiación a los préstamos convenidos para la adquisición de las viviendas.

Además, este real decreto regula por vez primera la adquisición del derecho de superficie de las viviendas protegidas para venta. Se trata de una nueva fórmula intermedia que facilita la adquisición temporal de las viviendas, a un precio más reducido que el normal, de forma que satisfagan las necesidades de alojamiento de sus adquirentes a lo largo de su ciclo vital.

Este real decreto suprime las subvenciones estatales para la urbanización de suelo edificable destinado de forma especial a viviendas protegidas, habida cuenta de que la situación actual, con excedentes de suelo edificable y reducciones de sus precios medios, permite dejar de considerar como prioritaria esta modalidad de actuación protegida.

Finalmente, el real decreto acepta con carácter estable algunas de las iniciativas que, con carácter transitorio, había recogido el Real Decreto 2066/2008, con la modificación introducida por el real decreto 1961/2009, con el propósito de consolidar la orientación del PEVyR hacia la problemática más actual del subsector, entre la que cuenta de modo especial la situación de los stocks de vivienda libre no vendida.

En definitiva, este real decreto adapta el PEVyR a las exigencias de restricción presupuestaria, manteniendo, sin embargo, sus principales finalidades, tanto en lo que respecta a sus prioridades de carácter estructural más destacadas, como a su atención a las necesidades y problemática específica del subsector vivienda en el momento actual.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 17 de diciembre de 2010,

DISPONGO

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

Uno. El apartado 2 del artículo 2 queda redactado como sigue:

«2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas destinadas a vivienda habitual del arrendatario, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, o procedentes de rehabilitación, la de viviendas usadas, y la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, siempre que se destinen a vivienda habitual del adquirente.»

Dos. El apartado 2 del artículo 10 queda redactado como sigue:

«2. Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas y el de un trastero, vinculados en proyecto y registralmente. Las superficies útiles computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, serán, como máximo:

- a) 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.
- b) En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 y 3 metros cuadrados, respectivamente.
- c) 8 metros cuadrados para los trasteros.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50 por ciento en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos,

aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.»

Tres. La letra c) del apartado 1 del artículo 12 queda redactada como sigue:

«c) El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante EC).

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado», el mes anterior al de la fecha de formalización, más un diferencial que podrá tomar un valor entre 25 y 125 puntos básicos en el caso de préstamos a adquirentes de viviendas y promotores de rehabilitación, y entre 25 y 250 puntos básicos en el caso de préstamos a promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler, o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado» el mes anterior al de la fecha de revisión.

En el caso de préstamos a la promoción de viviendas protegidas para venta, la escritura de formalización de dichos préstamos deberá recoger mención expresa a las condiciones de importe, plazo y tipo de interés máximo que podrán aplicarse a las futuras subrogaciones en los préstamos al adquirente.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un "swap" de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden Ministerial de convocatoria y selección de las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.»

Cuatro. El apartado 1 del artículo 13 queda redactado como sigue:

1. «Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, consistirán en:

- a) Subsidios de préstamos convenidos.
- b) Subvenciones.»

Cinco. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 14:

«La cuantía de la subsidiación correspondiente a cada cuota no podrá superar en ningún caso la cuantía de la cuota a satisfacer en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia.»

Seis. El apartado 1.c) del artículo 16 queda redactado como sigue:

«c) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Fomento y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, o personas en quienes deleguen.»

Siete. El artículo 15 se deja sin contenido.

Ocho. El artículo 17 queda redactado como sigue:

«Para financiar actuaciones protegidas en: áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y

Melilla con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.»

Nueve. El último párrafo del apartado 1 del artículo 22 queda redactado como sigue:

«Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de referencia se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 10.»

Diez. El apartado 2 del artículo 25 queda redactado como sigue:

«2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.»

Once. El artículo 26 queda redactado como sigue:

«1. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como en la definitiva.

2. En este supuesto, el inquilino que haya mantenido esta condición al menos durante 5 años, podrá adquirir la vivienda una vez que ésta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por 10 años.

3. El precio máximo de venta una vez transcurridos 10 años será de hasta 1,7 veces el precio máximo establecido en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

4. En el supuesto de que el inquilino no ejerciera la opción de compra, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

5. Las cuantías máximas de las rentas establecidas no incluyen la tributación indirecta que pueda recaer sobre las mismas.»

Doce. El artículo 27 queda redactado como sigue:

«1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 25 años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA) y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años comenzará en el período de carencia y continuará en el de amortización, con una duración máxima total de 25 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo)	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil computable)		230	160
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil computable)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.»

Trece. El artículo 28 queda redactado como sigue:

«1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 10 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de diez años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años comenzará en el período de carencia y continuará, en su caso, en el de amortización, con una duración máxima total de 10 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo)	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil)		140	110
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil computable)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.»

Catorce. Se añade un nuevo apartado al artículo 29.

«3. Los anticipos a que se refiere el apartado 1 de este artículo estarán supeditados a las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Fomento.»

Quince. Se modifican el primer párrafo del apartado 1, el apartado 3 y se crea un nuevo apartado 4, del artículo 32.

«1. Podrán ser calificadas como protegidas para venta las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, incluyendo aquellas en las que se transmita únicamente el derecho de superficie, y que, según la normativa de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a las que se refiere el título I de este Real Decreto, y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:»

«3. Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de venta se estará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 10.»

«4. En el caso de adquisición del derecho de superficie de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen. Dicho porcentaje será del 80 por ciento, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos. Para la determinación del precio máximo, tanto en primeras como en segundas y posteriores transmisiones, estos porcentajes se reducirán en proporción a los años que resten hasta la extinción de

ese derecho de superficie, y se aplicarán sobre el mencionado precio máximo, actualizado en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.»

El actual apartado 4 pasa a ser el apartado 5.

Dieciséis. El párrafo a) del artículo 33 queda redactado como sigue:

«a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento de los precios o valores calculados a efectos de financiación, a los que se refiere el artículo anterior. No será objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales.»

Diecisiete. El apartado 5 del artículo 36 queda redactado como sigue:

«5. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos. Podrá imputarse a efectos de rentas la superficie adicional a que ese refiere el artículo 35.3.d), cuyo precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.»

Dieciocho. El apartado 1 del artículo 37 queda redactado como sigue:

«1. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos, en cuanto a préstamo convenido y posibilidad de subsidiación.

Además, podrán obtener la siguiente subvención por metro cuadrado de superficie útil:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m ² útil)	300	190

La subvención se aplicará exclusivamente a los metros cuadrados útiles computables de alojamiento, así como a la superficie útil computable a efectos de financiación destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, a que se refiere el artículo 35.3.d). No se incluirán superficies útiles de ningún otro tipo de anejo.»

Diecinueve. Se modifica el apartado 2 y se crea un nuevo último párrafo en el apartado 3 del artículo 42, que quedan redactados como sigue:

«2. La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil de la vivienda, computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de viviendas en régimen de venta de derecho de superficie, la cuantía máxima será del 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de dicho derecho de superficie, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al adquirente, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor individual para uso propio.

A efectos de la determinación de los indicados precios y valores se estará a lo dispuesto en el artículo 10.»

«3. El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo. Cuando se trate de préstamos a adquirentes del derecho de superficie, la duración máxima del plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de la duración del período restante del derecho de superficie que se transmite.»

Veinte. Los apartados 1 y 3 del artículo 43 quedan redactados como sigue:

«1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad o en régimen de derecho de superficie a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.»

«3. La cuantía y los períodos de subsidiación serán los que se indican a continuación:

Ingresos de los adquirentes (N.º veces IPREM)	Subsidiación (Euros/10.000 euros de préstamo)
Menor o igual a 2,5.	100
Entre 2,5 y 3,5	80
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60

La subsidiación se concederá por un período inicial de cinco años, que podrá ser renovado durante otros dos períodos de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período, inicial o renovado por primera vez, en el que se encuentre, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la condición de la ayuda según lo que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.»

Veintiuno. El artículo 44 se deja sin contenido.

Veintidós. El primer párrafo del apartado 2 del artículo 60 queda redactado como sigue:

«2. La subsidiación de los préstamos convenidos para rehabilitación de edificios, se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo, en su caso, el período de carencia. Su cuantía será la siguiente:»

Veintitrés. El apartado 2 del artículo 66 se deja sin contenido.

Veinticuatro. El apartado 2 de la disposición transitoria primera queda redactado como sigue:

«2. Hasta el 31 de diciembre de 2012:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad, según corresponda, así como cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores o a otros adquirentes dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de desarrollo de este Plan, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección.

Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, y si obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas.

b) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 de este Real Decreto, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

c) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Fomento. En tal caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan estatal de vivienda que le sea de aplicación.

d) Las Comunidades Autónomas podrán autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.»

Veinticinco. El último párrafo del apartado 2 del concepto «Objetivos y su consecución o logro», del anexo («Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto»), queda redactado como sigue:

«En las áreas de urbanización integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo, así como en la promoción de alojamientos protegidos: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Fomento, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.»

Disposición adicional primera. *Posibilidad de transmisión del derecho de superficie de viviendas protegidas para arrendamiento en planes anteriores.*

Las personas jurídicas que sean propietarias de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento con arreglo a Planes de Vivienda anteriores al Plan vigente podrán transmitir en venta el derecho de superficie de todas o parte de las viviendas, siempre que así lo autorice la Comunidad Autónoma competente, a los inquilinos que hayan ocupado las viviendas como residencia habitual y permanente al menos en los últimos cinco años, y siempre que las viviendas se hayan destinado al arrendamiento protegido durante cinco años en el caso de promociones para arrendamiento a 10 años, y durante 10 años en el caso de promociones para arrendamiento a 25 años.

El precio máximo de dicha transmisión se atenderá a lo previsto en el artículo 32.4.

Estos adquirentes del derecho de superficie no podrán obtener las ayudas financieras previstas para los adquirentes de viviendas protegidas en el presente Real Decreto.

La transmisión del derecho de superficie implicará la pérdida del carácter de convenido del préstamo al promotor y la interrupción y renuncia al derecho del cobro de las ayudas en concepto de subsidiación para la promoción de las viviendas en arrendamiento. Además, deberá reintegrarse el 20 por ciento de la subvención recibida por el promotor o la totalidad de la misma si el derecho de superficie se extingue antes de 25 años desde la calificación definitiva, incluyendo como causa de extinción el acceso del superficiario a la plena propiedad de la vivienda.

Disposición adicional segunda. *Referencias al Ministerio de Fomento.*

Las menciones que en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se hacen al Ministerio de Vivienda se entenderán referidas al Ministerio de Fomento desde el día 21 de octubre de 2010, fecha de publicación del Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de subvenciones a situaciones anteriores a la entrada en vigor de este real decreto.*

1. Los promotores de vivienda calificadas como protegidas para arrendamiento, que obtengan un préstamo, cuya concesión se comunique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones y subsidiación de préstamos establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

2. Los promotores de alojamientos protegidos cuya promoción y financiación hayan sido objeto de acuerdos suscritos en Comisiones Bilaterales de Seguimiento celebradas con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

3. Los promotores de áreas de urbanización no prioritarias que hubieran tenido resolución positiva por parte del Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, así como los de áreas de urbanización prioritarias cuya financiación quedara comprometida mediante acuerdo de Comisión Bilateral de seguimiento anterior a la fecha de entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

4. Sin perjuicio de la supresión de la AEDE a partir de la entrada en vigor de este real decreto, podrán obtener dicha ayuda estatal, con arreglo a la normativa anterior al mismo:

a) Los adquirentes, de viviendas protegidas financiadas en el marco del vigente Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 que se subroguen en el préstamo convenido del promotor de las viviendas protegidas, siempre que dicho préstamo hubiera sido notificado al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto.

b) Los adquirentes que obtengan préstamo directo convenido para la adquisición de las viviendas protegidas financiadas con o sin préstamo convenido al promotor, siempre que la concesión de dicho préstamo directo se notifique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

c) Los adquirentes de viviendas usadas, en el marco del vigente Plan, que obtengan préstamos convenidos que hayan sido notificados al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

d) Los adjudicatarios de viviendas calificadas como protegidas en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondientes a promociones

en régimen de cooperativa, así como los promotores individuales para uso propio, siempre que:

La calificación provisional se hubiera obtenido con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto.

El titular de la promoción obtenga préstamo convenido antes de la finalización de este Plan, sin exceder el cupo anual que corresponda de objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. A los efectos de lo previsto en los puntos 1 y 4 de esta disposición transitoria, se considera como convenido aquel préstamo concedido por una entidad de crédito colaboradora en la financiación del Plan, cuya concesión sea notificada al Ministerio de Fomento antes de la entrada en vigor de esta real decreto, y que reciba conformidad por parte del Ministerio de Fomento, incluso después de su entrada en vigor.

La notificación al Ministerio de Fomento de las concesiones de préstamos, a que se refiere esta disposición transitoria, se entenderá de conformidad con el sistema de comunicaciones establecido entre dicho Ministerio y las entidades de crédito colaboradoras para aplicación del Plan.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de reconocimientos, ya emitidos, de derechos a obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales.*

Las actuaciones protegidas a las que se hubiera reconocido el derecho a la obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales, en el marco de este Plan, con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto, y que no hubieran sido financiadas a dicha fecha, podrán acogerse durante 2011 y 2012 a este Plan, siempre que la financiación reconocida a las mismas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se adecue a las modificaciones establecidas en el presente real decreto.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2011, salvo por lo que se refiere al apartado tres, en el que se modifica la letra c) del apartado 1 del artículo 12, que entrará en vigor el día siguiente al de publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 17 de diciembre de 2010.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
JOSÉ BLANCO LÓPEZ

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE FOMENTO

3780 *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.*

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y, sin perjuicio de algunas singularidades menores, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda.

La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio).

El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya

construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

II

Las ideas expuestas inspiran la política general del Gobierno y se han traducido ya en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas y el anteproyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, ambas actualmente en tramitación. Dichas iniciativas forman parte junto con este Plan del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuirán a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el nuevo Plan se propone arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia hoy necesariamente imperantes, que contribuya a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los grupos sociales más vulnerables.

El horizonte temporal del Plan es de cuatro años, asumiendo la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en tiempos pasados y que responden a objetivos pasados.

El nuevo Plan asume que en los próximos ejercicios su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo, es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país mediando, indudablemente, una significativa creación de puestos de trabajo. En este sentido, el Gobierno buscará activamente complementar las ayudas previstas en el Plan con medidas de otra naturaleza; en particular, de política fiscal y de búsqueda de vías de financiación adecuadas que puedan facilitar la efectiva realización de las actuaciones subvencionadas por el Plan.

En cuanto a sus objetivos sustantivos, se debe destacar la vocación social del nuevo plan, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello se pone especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para la satisfacción de esas necesidades. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito en la actualidad no son iguales a las del pasado, especialmente para las personas con menores ingresos.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que sean más equitativas que otros programas anteriores y lleguen a quienes realmente las precisan, sin excluir a priori por su edad u otra circunstancia a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas:

- Se otorgan en función de la renta. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten ésta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta.
- Se calculan en función de la renta de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, las situaciones de unidades de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad de convivencia.

- Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado.
- Financian una proporción del alquiler, sin asignar una cuantía fija, para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

Además, el Plan contempla la puesta en funcionamiento de un programa nuevo, que busca comprometer a las Administraciones públicas en la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para crear una oferta en alquiler. Se busca, con este programa, corresponsabilizar a todas las Administraciones y sumar la subvención a la construcción de las viviendas, que expresamente se establece, otras aportaciones; en particular, la del suelo o edificio a rehabilitar de titularidad pública, en el caso del suelo preferentemente municipal, y las de las ayudas complementarias que debieran aportar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, ayudas complementarias a las estatales cuya existencia condiciona la viabilidad del programa. Las viviendas así construidas permitirían, en particular, ofrecer una solución para los casos más extremos, aquéllos en los que no se alcanza, entre todos los miembros del hogar, ni siquiera un umbral mínimo de rentas, vinculando esta posibilidad de ayuda al alquiler con la intervención de los servicios sociales, de forma que el acceso a la vivienda sea una parte de un tratamiento de carácter integral, una parte importante eso sí, pero no la única, con lo cual se refuerza a los servicios sociales y se consigue una mayor eficacia de la intervención pública.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos. La creciente dificultad de las familias para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida, que se manifiesta por ejemplo, en los casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimiento de desahucio, exige un esfuerzo decidido para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo. Este esfuerzo es además coherente con el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Los restantes programas del Plan giran en torno a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Estos programas se diseñan con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión. La especial naturaleza de estas subvenciones requiere que este Real Decreto, como normativa reguladora propia de las mismas, establezca limitaciones a la excepción prevista por el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con carácter general.

Además, estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas, que inciden directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, son un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y con las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudará a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

III

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).

- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación. Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

La denominación de estos programas es suficientemente expresiva de sus objetivos. Hay que destacar, por su novedad y por el efecto de innovación y demostración que con él se persigue, el programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas. Aunque no sea el más importante en términos cuantitativos, es uno de los más innovadores del Plan desde el punto de vista cualitativo, ya que se dirige a impulsar proyectos capaces de conseguir una especial visibilidad e impacto sobre las potencialidades que pueden generar las operaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas o que resulten particularmente innovadores. Dichas actuaciones, además, podrán tener un efecto positivo sobre el sector turístico como palanca imprescindible del desarrollo económico de España, permitiendo actuaciones sobre determinados destinos turísticos.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla. En contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. Las comisiones bilaterales de seguimiento velarán por el adecuado cumplimiento de lo convenido.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que sirve de apoyo a las reformas legislativas que en esta materia está impulsando el Gobierno, que plantea un cambio de modelo de la política de vivienda, que reorienta las metas y concentra los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos la política social y económica del Estado, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, el crecimiento y la competitividad de la economía y la sostenibilidad medioambiental.

IV

Como elementos de cierre, la disposición adicional primera establece un régimen coherente de funcionamiento del nuevo Plan, que posibilita la no transferencia de fondos procedentes del nuevo Plan, salvo que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla esté al corriente de las justificaciones de la aplicación y el pago de todas las cantidades ya transferidas en ejecución de Planes Estatales de Vivienda anteriores. Esta medida se complementa con lo establecido en la disposición adicional segunda, que permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que la misma opere en supuestos pertenecientes a distintos Programas del Plan, e incluso a distintos Planes de Vivienda.

La disposición adicional tercera describe las viviendas que en adelante tendrán la consideración de vivienda protegida a efectos de lo establecido en la normativa estatal y en su caso autonómica. Ello sin perjuicio del mantenimiento del régimen de las distintas viviendas protegidas ahora existentes al amparo de su correspondiente régimen normativo de aplicación.

Las disposiciones adicionales cuarta y quinta, como en anteriores Planes Estatales de Vivienda, regulan lo relativo a nuevas posibilidades de cambio de calificación de la «vivienda protegida en venta» a «vivienda protegida en alquiler» y viceversa, así como de descalificación.

La disposición adicional sexta regula la ampliación del periodo de carencia de determinados préstamos a promotores de viviendas protegidas destinadas a la venta. La disposición adicional séptima, por su parte, regula la posible interrupción del periodo de amortización de determinados préstamos convenidos concedidos también a promotores de vivienda protegida. En ambos casos se trata de medidas que sin coste para la administración pública pueden ayudar a aquellos promotores que se encuentren en dificultades.

La disposición adicional octava se hace eco de la preferencia que la región de Murcia establecerá para contribuir a paliar los efectos del seísmo acaecido en Lorca el pasado 11 de mayo de 2011.

La disposición adicional novena concreta los conceptos y denominaciones utilizados en el Real Decreto.

La disposición adicional décima remite la efectividad de las líneas de ayuda de este Real Decreto a la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una Orden del Ministerio de Fomento.

La disposición adicional undécima determina el límite temporal para la concesión de las ayudas reguladas en el Plan.

La disposición adicional duodécima reduce el plazo exigido de periodo de amortización para supuestos de adquirentes en situación de desempleo que precisen una interrupción temporal del pago de las cuotas del préstamo hipotecario.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto.

Finalmente, la norma se acompaña de un anexo I y un anexo II que contienen el glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto y el Modelo tipo del informe de evaluación de los edificios, al que se hace referencia en distintos artículos y que constituye una de las novedades más significativas del nuevo Plan estatal, por cuanto incorpora el análisis de los mismos desde la doble perspectiva de la accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, y a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

Así mismo, esta norma ha sido informada por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de abril de 2013,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016.

2. Las ayudas previstas en el presente Plan Estatal consisten en subsidiaciones de préstamos convenidos y subvenciones orientadas a fomentar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores con dificultades económicas, al fomento de un parque público de vivienda de alquiler, a la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación de zonas urbanas, a la implantación del informe de evaluación de edificios y al fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

3. La concesión de las ayudas se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

Artículo 2. *Actuaciones y situaciones subvencionables. Programas del Plan.*

1. Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas en que se estructura el Plan, relacionados a continuación, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

2. El procedimiento de concesión de las ayudas, dentro del crédito disponible, se realizará en régimen de concurrencia competitiva o de concesión directa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en función del programa de ayuda de que se trate, salvo en el caso de las correspondientes a subsidiación de préstamos convenidos, al consistir en el mantenimiento de las ya existentes.

3. Serán criterios objetivos de otorgamiento de la subvención los requisitos, criterios de selección y priorización, que se establecen con carácter general en este Capítulo y los previstos en el correspondiente programa.

Artículo 3. Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

1. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez se haya reconocido, por éstas, el derecho de los beneficiarios a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración.

2. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán los correspondientes convenios de colaboración, para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del Plan.

3. En los convenios de colaboración se recogerán con carácter general los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y necesariamente:

a) La previsión de cantidades a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento y los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

En el caso de que se contemple la cofinanciación en el marco de los Programas Operativos del FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional), se recogerá la modalidad de contribución del FEDER a las actuaciones del Plan, así como todos aquellos aspectos requeridos por la normativa comunitaria para garantizar su subvencionabilidad y control.

b) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución.

c) Mecanismos de seguimiento y control de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

d) El plan estratégico global que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla proponga, en relación con la ejecución de los distintos programas del Plan, con una estimación del número de actuaciones a financiar anualmente.

e) Los compromisos de información recíproca entre ambas Administraciones sobre las actuaciones financiadas por el Plan, así como los compromisos de información de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, respecto de la actuación de las entidades colaboradoras que participen en la gestión del Plan y de las solicitudes de financiación recibidas y tramitadas.

f) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, siendo vicepresidente quien designe el órgano competente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

La comisión bilateral de seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en las actuaciones inicialmente previstas en los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Fomento, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2016.

4. En los convenios de colaboración y en los acuerdos de las comisiones bilaterales de seguimiento, se podrá regular e implantar la utilización de bases de datos o de aplicaciones informáticas de uso compartido, a efectos del suministro de información recíproca entre las distintas Administraciones intervinientes en la ejecución del Plan. En ningún caso se incorporará a dichas bases de datos o aplicaciones informáticas la información recabada de la Administración tributaria en ejecución de lo dispuesto en este Real Decreto.

5. Las resoluciones que se adopten por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en la gestión de las ayudas del Plan, estarán sometidas al régimen de revisión e impugnación que corresponda, atendiendo a la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y, en su caso, a la normativa propia de cada Comunidad Autónoma.

6. Para financiar las actuaciones contempladas en los Programas de fomento de la regeneración y renovación urbanas y de fomento del parque público de vivienda en alquiler, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Artículo 4. *Colaboración Público-Privada.*

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan, por las Administraciones competentes para su implantación y gestión se procurará en la mayor medida posible actuar mediante entidades colaboradoras, o mediante otras formas de colaboración público-privada.

2. En los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, se valorarán especialmente aquellas actuaciones en las que la participación del sector empresarial, con fondos propios, garantice su mayor viabilidad económica. Los mecanismos mediante los que podrán asociarse las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas privadas para la articulación de su cooperación en estos ámbitos serán los contemplados, específicamente, en el Capítulo VII de este Real Decreto.

Artículo 5. *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas del Plan, en conjunto y por anualidades.

Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supeditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero previsto en la Ley General Presupuestaria, constituyendo en todo caso el límite para los compromisos a asumir.

2. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado, de cada año, sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales.

En caso de que las actuaciones se cofinancien en el marco de los Programas Operativos de FEDER, en los convenios previstos en el artículo 3 se podrá establecer como aportación del Ministerio de Fomento la asignación directa de la ayuda del FEDER a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, entendiéndose, a estos efectos, como equiparable a las consignaciones en los Presupuestos Generales del Estado, a efecto de lo establecido en este real decreto.

3. Entre los distintos programas del Plan, se establece, con carácter general, la siguiente previsión de distribución de las dotaciones presupuestarias anuales:

a) Un máximo del 70% para los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler.

b) Un máximo del 70% para los programas vinculados con la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, y al programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, dentro de esta asignación, podrán reservarse hasta un máximo de un 10%, para la convocatoria y financiación del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

c) Un máximo del 3% para el programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Excepcionalmente, y mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la comisión bilateral de seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, podrá acordarse, que esta distribución porcentual de recursos no sea de aplicación, si se justifica que su aplicación dificultaría la optimización de los recursos disponibles para las ayudas.

4. Los recursos del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, atendiendo a los siguientes criterios objetivos:

a) Para los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler, se atenderá a la población residente con un nivel de renta de hasta 3 veces el IPREM.

b) Para los programas de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas, de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios y del fomento de ciudades sostenibles y competitivas, se atenderá al número de viviendas en edificios predominantemente residenciales, finalizadas antes del año 1981, y al número de viviendas que se ubiquen en edificios de tipología residencial colectiva con más de cuatro plantas sin ascensor.

5. Cuando las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, cuenten con financiación complementaria de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento podrá reajustar sus aportaciones a lo largo de la vigencia del Plan, aportando una financiación adicional. Esta aportación adicional será proporcional a la que realice la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta un máximo del 30% del presupuesto total de la actuación y tendrá como objeto la financiación de nuevos proyectos subvencionables, de acuerdo con los programas establecidos en este Real Decreto. En todo caso, se garantizará una aportación mínima para todas las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, objetiva y proporcionada, conforme a lo indicado en el apartado anterior, independiente de la existencia o no de cofinanciación.

6. La suma de la ayuda estatal y de las que, en su caso, reciban los beneficiarios de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla o de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, no podrá superar el coste previsto para la actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración, renovación o precio de la promoción de la construcción de viviendas en alquiler de que se trate.

Artículo 6. *Beneficiarios.*

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para los beneficiarios.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España. Cuando sean personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atenderá a lo siguiente:

- Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad.

- La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

- El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, según se establezca en el convenio de colaboración correspondiente, y en función del número de miembros de la unidad de convivencia o de otros factores socio-económicos relevantes.

c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que motivaron tal reconocimiento que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda.

La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.

4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este Real Decreto, teniendo en cuenta los sectores preferentes definidos en la legislación específica, que en cada caso les resulte de aplicación.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o en anteriores planes estatales de vivienda por causas imputables al solicitante.

Artículo 7. *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras, que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos, nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la condición de Administración Pública.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 6, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información tributaria recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

- a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público,
- b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas,
- c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,
- d) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección,
- e) Las Sociedades cuyo objeto social es la adquisición y promoción de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, tales como las contempladas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Artículo 8. *Órganos competentes para el seguimiento del Plan.*

1. La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y la Administración del Estado en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Fomento y su vicepresidente será designado por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo serán convocadas por su presidente, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con el presente Plan, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

2. Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Plan, proponiendo al Ministerio de Fomento cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia, así como acordar los procedimientos necesarios para facilitar la movilidad laboral interterritorial, mediante el mantenimiento de la subvención del programa de ayuda al alquiler de vivienda, cuando el beneficiario traslade su domicilio cambiando de Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

3. Corresponderá a la Comisión Multilateral de Vivienda Urbanismo y Suelo, constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, bajo la presidencia del titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo el seguimiento y evaluación del Plan y la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para su implantación y control. Igualmente, le corresponderá el control del gasto durante el período de vigencia del Plan.

4. Corresponde a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo la presidencia de las comisiones bilaterales de seguimiento, que se celebren entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, contempladas en el apartado 3,f) del artículo 3 de este real decreto.

CAPÍTULO II

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 9. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto, el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los Planes Estatales de Vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 10. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.

Artículo 11. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, con mención expresa de su referencia catastral, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario. Dicha condición deberá acreditarse:

1. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante la aportación del mismo.

2. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el contrato deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

b) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado de empadronamiento que acredite, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

2. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el citado certificado de empadronamiento deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la resolución de la concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

c) Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2. b) del artículo 6, inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la ayuda establecido en el apartado 5 del artículo 12, o excepcionalmente a 3 veces el IPREM tal y como se recoge en el apartado 7 del citado artículo 12. Estos ingresos se acreditarán mediante los datos que consten en la Agencia

Estatutal de la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de dicha unidad.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales.

e) Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar un límite inferior de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la ayuda y una renta mensual inferior, a los establecidos en las anteriores letras c) y d), en función de las circunstancias demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de cinco días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Real Decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser igual o inferior a la que venía percibiendo.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer requisitos adicionales y criterios de preferencia en la selección de los solicitantes siempre que no incrementen los límites de ingresos máximos para acceder a la subvención ni las cuantías máximas de la ayuda prevista en este programa.

5. La ayuda al alquiler de este programa no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler para arrendatarios con escasos recursos económicos, que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas. No se considerarán afectados por esta incompatibilidad, los supuestos excepcionales en que los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, aporten un complemento para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad, recogidas en el convenio de colaboración, tales como las unidades de convivencia de más de dos miembros y una renta conjunta inferior a 1,2 veces el IPREM.

6. En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en el convenio de colaboración con la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler, mediante el correspondiente descuento.

Artículo 12. *Gestión, cuantía, plazo y acceso a las ayudas.*

1. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en el convenio de colaboración y en todo caso conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

2. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 euros anuales por vivienda.

3. Estas ayudas se abonarán mensualmente por el importe proporcional al montante anual que corresponda, y se concederán por un plazo de doce meses, prorrogables, siempre a solicitud del interesado, por sucesivos periodos de doce meses, hasta la finalización del Plan.

En cualquier caso, la fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas, en los que se valorarán los ingresos de los solicitantes conforme a los criterios y prioridades de valoración que se establecen en los apartados 5 y 6 de este artículo.

5. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del IPREM, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

– Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1.

– Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:

- La primera persona adulta computa 1 vez el IPREM.
- Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM.
- Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

6. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$1 - IUC/CLIUC$$

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permite el acceso a la ayuda.

7. Excepcionalmente, si las solicitudes presentadas en una convocatoria de la ayuda que cumplan lo señalado en el apartado 5 anterior son inferiores al número de ayudas convocadas, podrán resultar beneficiarias aquellas unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM, priorizándose el acceso con la misma fórmula del apartado 6. En todo caso la concesión de las subvenciones estará limitada por el crédito presupuestario que deberá incluirse en la convocatoria de la subvención.

Artículo 13. *Control del desarrollo del programa.*

En los convenios de colaboración que ha de suscribir el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se recogerá necesariamente, en relación con este programa, lo siguiente:

- a) Presupuesto por anualidades, con estimación del número de ayudas anuales.
- b) Compromiso presupuestario que, en su caso, vaya a asumir la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla para cofinanciar o complementar la ayuda.

- c) Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento del objeto del programa:
1. Remisión mensual al Ministerio de Fomento de las resoluciones de concesión de subvenciones a los solicitantes. Si el Ministerio de Fomento no recibe dicha información mensual de las resoluciones de reconocimiento de la ayuda, no realizará ninguna otra transferencia a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, para cualquier otra subvención de cualquier otro programa de este Plan.
 2. Fijación de las obligaciones mínimas de control, entre las que necesariamente estará la de que el beneficiario aporte toda la información sobre otras ayudas que eventualmente haya obtenido para la misma finalidad, y verificar que no se encuentre en ninguna de las circunstancias indicadas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- d) Determinación de los programas, ficheros o aplicaciones informáticas mediante los que se realizará, telemáticamente, el intercambio de información entre las dos administraciones.
- e) Obligación de hacer constar la imagen institucional del Ministerio de Fomento en la comunicación de la resolución de la ayuda que se emita al beneficiario; así como en la comunicación de la recepción de la ayuda; todo ello de acuerdo con el Manual de Imagen Institucional, y sin perjuicio de la inclusión de los logos o imágenes institucionales de las restantes Administraciones o entidades participantes.

CAPÍTULO IV

Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler

Artículo 14. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública. Esta vivienda, cuya superficie útil no podrá exceder de 90 m², podrá ser de dos tipos:

- a) Vivienda de alquiler en rotación, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todos los que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.
- b) Vivienda de alquiler protegido, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

Artículo 15. Viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

1. Podrán ser calificadas como viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos que se vayan a destinar, por un plazo de al menos 50 años, en un porcentaje mínimo del 50% del número total de viviendas, al arrendamiento a inquilinos de los referidos en la letra a) del artículo anterior y siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido, de acuerdo con lo indicado en la letra b) del artículo anterior. El régimen de alquiler protegido habrá de mantenerse, igualmente, por un plazo de al menos 50 años desde la calificación definitiva.

2. Las viviendas a que se refiere este artículo habrán de ser edificadas sobre suelos pertenecientes a las Administraciones Públicas o sus entidades dependientes. Éstas deberán cedérselos gratuitamente entre ellas y a las fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública, o constituir sobre dichos suelos derechos de superficie u otorgar las correspondientes concesiones administrativas, para la promoción de estas viviendas, en las condiciones que, de acuerdo con el régimen jurídico de aplicación, sean establecidas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, o los Ayuntamientos. Cuando la normativa urbanística de aplicación lo autorice, podrán utilizarse con esta finalidad suelos calificados como dotacionales.

Asimismo las empresas públicas podrán destinar suelos de los que sean titulares a la promoción de estas viviendas aun cuando su adquisición no hubiere sido gratuita.

Artículo 16. Beneficiarios de las ayudas. Régimen de prioridad.

1. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los siguientes promotores:

a) Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.

b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

2. Se considerarán prioritarias las actuaciones en las que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, o el Ayuntamiento, comprometan cofinanciación, siendo preferentes aquellas en que sea mayor la financiación por vivienda, aportada por dichas Administraciones públicas. A tales efectos, se entenderá que forma parte de dicha financiación la puesta a disposición del suelo con carácter gratuito.

Con la finalidad prevista en el apartado anterior, se firmarán los acuerdos correspondientes en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento.

Artículo 17. Ayudas y procedimiento de concesión de la subvención.

1. La financiación de este programa, exige la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales entre las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla. Con carácter previo al acuerdo de la comisión bilateral, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una Memoria-Programa que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

En los acuerdos de las Comisiones Bilaterales de seguimiento participará, en su caso, el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación.

2. Los promotores de las viviendas podrán obtener una subvención consistente en una ayuda directa, proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 30% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda; todo ello, con independencia de la financiación complementaria que puedan aportar otras administraciones públicas.

3. El precio del alquiler de las viviendas de alquiler en rotación será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

4. El precio del alquiler de las viviendas de alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

5. Previamente al abono de la subvención, el beneficiario, promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

a) Documento administrativo acreditativo de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie, o de titularidad del edificio público a rehabilitar. En el caso de empresas públicas si no son titulares en virtud de cesión gratuita, documento acreditativo de la titularidad.

b) Licencia municipal de obra.

c) Calificación provisional de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

d) Certificado de inicio de obra.

6. El beneficiario deberá aportar en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas:

a) Certificado final de obra.

b) Calificación definitiva de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

7. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención una vez suscrito el Acuerdo de comisión bilateral, en los plazos que en él se establezcan y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

8. La Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla dispondrá de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario, desde que cumpla con todos los requisitos.

9. Las aportaciones de las otras Administraciones públicas intervinientes se fijarán en el Acuerdo de comisión bilateral correspondiente, pudiendo consistir, entre otras formas, en una subvención adicional a la aportada por el Ministerio de Fomento.

Artículo 18. *Arrendatarios.*

1. Por los Ayuntamientos, o entidad pública que corresponda, se procederá a seleccionar a los arrendatarios destinatarios de estos alquileres en rotación y protegidos, atendiendo a lo establecido en este Real Decreto y a los criterios que, en su caso, se fijen en los Convenios de colaboración que se suscriban.

2. En todo caso, un 30% de la oferta de las viviendas de alquiler en rotación deberá reservarse, mientras existan solicitudes para ello, a facilitar el acceso a la vivienda a sectores de población que estén siendo atendidos por los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de las Corporaciones Locales o de las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

3. Los arrendatarios en régimen de alquiler en rotación podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa y, se cumpla con los requisitos de atención por los servicios sociales, que permitieron su acceso a este programa. Los arrendatarios en régimen de alquiler protegido también podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa.

CAPÍTULO V

Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria

Artículo 19. *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así

como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizados antes de 1981.
- b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

2. Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

- a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.
- b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas obtenidas, con sus correspondientes intereses legales. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 10 años desde su fecha, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las ayudas percibidas.

3. Serán objeto de este programa las actuaciones en los edificios indicados que se dirijan a:

- a) Su conservación.
- b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 20. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

- a) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- b) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.
- c) Las que se realicen en las instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios, las siguientes:

- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones. Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

4. Todas las actuaciones subvencionables anteriores podrán incluir a los efectos de la determinación del coste total de las obras: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se incluirán, impuestos, tasas o tributos.

Artículo 21. *Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.*

1. Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere que:

a) El edificio cuente con el correspondiente «informe de evaluación» con el contenido que establece el anexo II, cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga existente en el Municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en el anexo II, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

b) Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.

c) Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.

d) Se aporte Proyecto de la actuación a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se justifique en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

2. El coste subvencionable de la actuación, incluyendo los gastos mencionados en el apartado 4 del artículo 20, no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

3. Cuando se trate de actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el IPREM.

Artículo 22. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas. En los edificios a que se refiere el artículo 19.2,b) podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 b).

4. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo sean de las ayudas del Programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, o del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas regulados, respectivamente, por los capítulos VI y IX de este Real Decreto.

Artículo 23. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables en las condiciones establecidas en el artículo 20. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.

2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m² de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.

- 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 20.2, o de 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

- 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.

c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m² de superficie útil de local será necesario que los acuerdos a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 21 establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 24. *Gestión de las subvenciones.*

1. La subvención solo se abonará cuando el beneficiario aporte:

a) El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación correspondiente.

c) El certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación.

2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones de las ayudas a gestionar por estas últimas, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

4. Una vez que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconozcan el derecho a la subvención y el beneficiario cumpla con todos los requisitos exigidos para la recepción de la misma, disponen de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario de que se trate.

CAPÍTULO VI

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas

Artículo 25. *Objeto del programa.*

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

Artículo 26. *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

– En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

– En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

– En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquellas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

– En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.

b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste total de las actuaciones subvencionables, incluyendo los gastos mencionados en la letra a) del apartado 1 de este artículo constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

Artículo 27. Condiciones particulares de los ámbitos y actuaciones objeto del programa.

1. Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este Programa el ámbito y actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

2. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al programa. De estas propuestas, que serán compatibles con el plan estratégico global

de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla referido en la letra d del apartado 3 del artículo 3, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

- a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.
- b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiendo por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.
- c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial de conservación, protección, rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.
- d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.
- e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

En las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, los correspondientes acuerdos.

3. Con carácter previo, a la adopción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas señalada sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.

b) Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1.º Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.

3.º Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 26.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

4. Los edificios y viviendas incluidos en los ámbitos de Regeneración y Renovación Urbanas, deberán cumplir, además de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las condiciones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 21.

Artículo 28. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

3. No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

Artículo 29. Tipo y cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 26 y no podrá exceder del 35% del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- Hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.
- Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.
- Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

- Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.
- Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

Artículo 30. Gestión de las subvenciones.

1. Para solicitar la financiación prevista en este programa será precisa la aprobación inicial del instrumento urbanístico y de ejecución y equidistribución necesario de los ámbitos de actuación.

2. El reconocimiento de la ayuda por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, requerirá la acreditación previa de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, o será condicionado a dicha aprobación.

3. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:

- a) La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.
- b) Certificado de inicio de la obra correspondiente a la licencia municipal de la letra a) anterior.

4. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde la suscripción del Acuerdo de Comisión Bilateral.

5. En el Acuerdo de Comisión Bilateral se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, hasta un máximo de tres, sin superar el ejercicio 2016. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en dicho Acuerdo de Comisión Bilateral y, en todo caso, conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

CAPÍTULO VII

Disposiciones comunes a los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria, de fomento de la regeneración y la renovación urbanas y para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Artículo 31. Colaboración público-privada.

1. Las Administraciones públicas y las entidades adscritas o dependientes de las mismas, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado 1 anterior solo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad tal y como establece su legislación específica.

3. Los sujetos privados mencionados en el apartado 1 anterior podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los procedimientos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos refaccionarios con el objeto de obtener financiación para la ejecución de las correspondientes actuaciones que podrán ser garantizados mediante la anotación preventiva de dichos créditos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 59 de la Ley Hipotecaria y 155 de su Reglamento.

Artículo 32. *Asociaciones administrativas.*

Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 31, dependerán de la Administración urbanística actuante, tendrán personalidad jurídica propia de conformidad con lo dispuesto en la Ley que resulte aplicable y naturaleza administrativa, y se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación urbanística y demás legislación patrimonial y de contratación pública que resulte de aplicación.

CAPÍTULO VIII

Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

Artículo 33. *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión.

2. El informe contendrá, de manera detallada, los aspectos relacionados en el anexo II, en relación con el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética.

Cuando, en el municipio o en la Comunidad Autónoma en que se sitúa el edificio objeto de este informe, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, o instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del anexo II, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al anexo II, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

Artículo 34. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016.

Artículo 35. *Gestión y cuantía de las ayudas.*

1. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla el importe de la subvención, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria, y tal y como se especifique en los convenios de colaboración.

2. Las ayudas consistirán en una subvención, equivalente a una cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio, y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 m² de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50% del coste del informe por edificio.

Artículo 36. *Condiciones para el otorgamiento de las ayudas.*

Para la obtención de la ayuda, será preciso presentar el Informe de evaluación del edificio, con los contenidos que figuran en el anexo II de este real decreto, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente. Deberá aportarse también la correspondiente factura de honorarios, original o copia, emitida por el profesional o los profesionales que hubieren realizado el informe.

CAPÍTULO IX

Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Artículo 37. *Objeto del programa.*

1. El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente.

2. Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes, sin perjuicio de que dichas convocatorias puedan perfilarlas:

a) Mejora de barrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque contruidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.

b) Centros y cascos históricos: Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.

c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.

d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.

e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.

f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

3. Los proyectos que se refieran a las líneas estratégicas temáticas contenidas en el apartado anterior deberán circunscribirse a un único término municipal, contener la delimitación precisa del área de actuación, que tendrá carácter homogéneo y continuidad geográfica, con la descripción de la situación urbanística y social de la misma. Asimismo deberán justificar la conveniencia de la propuesta de actuación, e incluir una memoria descriptiva de la misma y de viabilidad técnica y económica de la actuación, y adjuntar un presupuesto estimativo, desglosado por tipos de actuaciones, así como un calendario previsible de ejecución.

4. Los proyectos serán seleccionados mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva, por medio de las oportunas convocatorias realizadas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo procedimiento de concesión se regirá por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 38. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa a que se refiere el artículo 37.1, las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

En ningún caso podrán obtener financiación correspondiente a este programa quienes se hayan beneficiado, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

Artículo 39. *Tipo y cuantía de la ayuda.*

La ayuda consistirá en una subvención para financiar un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, por aplicación directa o por asimilación.

El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

Artículo 40. *Gestión de las subvenciones.*

1. La gestión de las subvenciones corresponderá a las Comunidades Autónomas, que comunicarán al Ministerio de Fomento la convocatoria y la correspondiente resolución de cada uno de los concursos, en el plazo de un mes a contar desde la publicación de ambas actuaciones.

2. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla el importe de la subvención conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

CAPÍTULO X

Programa de apoyo a la implantación y gestión del plan

Artículo 41. *Objeto del programa.*

El programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas informáticos para el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan.

Artículo 42. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

El Ministerio de Fomento podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos para la gestión, el seguimiento y control del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

CAPÍTULO XI

Control y evaluación

Artículo 43. *Reasignación de recursos.*

La no justificación en tiempo y forma del gasto y la aplicación de los fondos transferidos con anterioridad, así como el incumplimiento de plazos establecidos para la gestión de actuaciones subvencionables, serán causa de la reasignación de los correspondientes recursos, dentro de los límites señalados en este Real Decreto. A tal efecto los convenios de colaboración que suscriba el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla especificarán los plazos y condiciones de aplicación.

Artículo 44. *Control del Plan Estatal.*

1. Una vez vencido el trimestre natural, y antes del día 10 del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

- a) Número de solicitudes recibidas por cada programa, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.
- b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas desglosado por provincias y municipios, nivel de renta, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.
- c) Número de beneficiarios del programa de ayuda al alquiler que están disfrutando de una vivienda construida al amparo del programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
- d) Las entidades colaboradoras que participan y en qué programas.
- e) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, cada Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla deberán certificar:

- a) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que los beneficiarios de las ayudas, o bien no son perceptores de otro tipo de subvención, o bien son perceptores de subvenciones complementarias a las recogidas en el Plan Estatal, indicando cuales son.

b) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que todos los beneficiarios están al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

Artículo 45. *Evaluación del Plan Estatal.*

Con independencia del control descrito en el artículo anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, deberán presentar al Ministerio de Fomento un Informe de Evaluación Anual relativo al desarrollo de los Programas en su ámbito territorial y conforme a lo establecido en el Convenio de colaboración correspondiente y ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado sexto.2 del artículo 86 de la Ley General Presupuestaria.

El Informe de Evaluación Anual se presentará al Ministerio de Fomento en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en él se debe incluir un resumen de la información anual por programas, y un análisis de dicha información. En dicho informe deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

Artículo 46. *Cumplimiento.*

Si la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo no recibe o tiene acceso a la documentación necesaria sobre cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable, ni los informes trimestrales o de Evaluación Anual, el Ministerio de Fomento paralizará las correspondientes transferencias de fondos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se paralizarán las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento del Real Decreto, del Convenio de Colaboración correspondiente y en todo caso de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

Disposición adicional primera. *Justificación de pago.*

Una vez transcurrido el plazo fijado para la presentación de la justificación de las subvenciones, el Ministerio de Fomento podrá no transferir a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla las ayudas establecidas en este Plan Estatal, en el caso, de que no se encuentren al corriente en la justificación del pago y de la correcta aplicación de los importes ya transferidos que tengan pendientes de justificar correspondientes al Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 y anteriores.

Disposición adicional segunda. *Compensación de ayudas.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla 5 del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a Planes Estatales de Vivienda, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Fomento podrá compensar con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, que ya hubieran sido justificadas, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

Disposición adicional tercera. *Vivienda Protegida.*

A partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y sin perjuicio de las situaciones jurídicas creadas al amparo de anteriores normativas aplicables, se entenderá por vivienda protegida, a los efectos de lo establecido en la normativa estatal, toda aquella que cuente con la calificación correspondiente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por cumplir los requisitos de uso, destino, calidad, precio máximo establecido (tanto para venta como para alquiler) y, en su caso, superficie y diseño, así como cualesquiera otros establecidos en la normativa correspondiente.

En todo caso habrán de cumplir como mínimo con los requisitos siguientes:

- La vivienda protegida deberá destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino.
- Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler.
- Disponer de una superficie útil máxima de 90 m², sin incluir, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m² para trasteros anejos y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Disposición adicional cuarta. *Régimen especial de cambio de calificación de vivienda protegida en venta, a vivienda protegida en alquiler, y de descalificación de vivienda protegida en venta, de las promociones de viviendas protegidas de los Planes Estatales de Vivienda.*

1. Se podrá modificar la calificación provisional o definitiva de las viviendas protegidas para venta, procedentes de promociones de viviendas protegidas acogidas a financiación de los Planes Estatales de Vivienda, como vivienda protegida en alquiler. Esta recalificación no afectará al préstamo convenido, otorgado en su día y no legitimará la obtención de nuevas ayudas estatales, si bien, conllevará para las viviendas recalificadas, la adopción del régimen de vivienda protegida y condiciones propias de su uso para alquiler, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, de conformidad con el plan estatal de aplicación.

2. Excepcionalmente, durante el plazo máximo de tres años, se podrán descalificar las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva, y concurren las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que puedan determinar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla:

a) Haber sido sometidas al procedimiento de selección de adquirentes o adjudicatarios correspondientes y haber resultado desierto aquél, como mínimo en un 80% del total de las viviendas.

b) Hallarse situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender.

3. La resolución de recalificación o descalificación a que hacen referencia los apartados anteriores deberá acordar lo que corresponda en relación con la devolución, en su caso, de las ayudas estatales percibidas. Dentro de éstas estarán, en todo caso, la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas, el importe de las bonificaciones y de las exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes a ambas.

Las correspondientes resoluciones se comunicarán al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días y al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

Disposición adicional quinta. *Régimen especial de cambio de calificación de vivienda protegida en alquiler a vivienda protegida en venta.*

1. Se podrá modificar la calificación definitiva de las viviendas protegidas para alquiler, procedentes de promociones de viviendas protegidas, acogidas a financiación de los Planes Estatales de Vivienda, como vivienda protegida en venta.

La recalificación no afectará al préstamo convenido otorgado como viviendas protegidas para el alquiler y en ningún caso, supondrá la obtención de nuevas ayudas económicas estatales.

Esta recalificación conllevará para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario la interrupción de las ayudas y la devolución parcial de las mismas.

2. La Administración General del Estado solo exigirá la devolución parcial de las ayudas económicas estatales recibidas de conformidad con las siguientes reglas:

a) Se devolverá la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de calificación en régimen de alquiler, no cumplidos.

b) Se dejará de percibir la subsidiación al préstamo convenido, desde la fecha de la modificación de la calificación y no procederá devolución alguna de las ayudas estatales de subsidiación al préstamo, recibidas con anterioridad a dicha fecha.

3. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, deberán notificar al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días, las modificaciones de calificación permitidas por esta disposición, con mención expresa de la subvención percibida y del plazo en régimen de alquiler no cumplido.

Disposición adicional sexta. *Prórroga del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a la venta. Plan estatal 2005-2008.*

El artículo 44, apartado 1.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, contempla la posibilidad de ampliación del periodo de carencia hasta 4 años, desde la formalización del préstamo, que obtengan los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas.

Este plazo queda prorrogado hasta un total de 10 años siempre y cuando cuente con la autorización de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito.

Disposición adicional séptima. *Interrupción del periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales de Vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales, que se encuentren a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto en periodo de amortización del capital, podrán interrumpir dicho periodo, durante un plazo de hasta 3 años, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad financiera acreedora. Durante este periodo el prestatario solo hará frente al pago de los intereses correspondientes.

Esta interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de la interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

En ambos casos las entidades financieras colaboradoras dispondrán del plazo máximo de 10 días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de las referidas interrupciones.

Disposición adicional octava. *Lorca.*

En el Convenio de colaboración que se suscriba con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se dará preferencia a las actuaciones a realizar en el municipio de Lorca para contribuir a paliar los efectos del seísmo acaecido el 11 de mayo de 2011, especialmente en los programas de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas.

Disposición adicional novena. *Conceptos y denominaciones utilizados en este real decreto.*

1. Los conceptos utilizados en este real decreto se entenderán en el sentido expuesto en el glosario incluido como anexo al mismo.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de este Plan, se entenderán financiables las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este real decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

Disposición adicional décima. *Efectividad de las líneas de ayuda del Plan.*

La efectividad de las líneas de ayuda previstas en este real decreto, se determinará mediante la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una Orden del Ministerio de Fomento.

Disposición adicional undécima. *Límites temporales a la concesión de ayudas.*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este real decreto.

Asimismo, la concesión de las ayudas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberá ser notificada al Ministerio de Fomento con anterioridad al 31 de diciembre de 2016.

Disposición adicional duodécima. *Prórroga de la reducción del plazo de amortización para supuestos de desempleo.*

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las tres anualidades de amortización del préstamo, exigidas para poder interrumpir el periodo de amortización, en el supuesto que establece el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se reducirán a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el apartado 2.b del artículo 19 que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita al titular del Ministerio de Fomento para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Fomento podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

En ningún caso estas modificaciones podrán afectar a subvenciones ya otorgadas, sin perjuicio de los reintegros que en su caso se acuerden.

3. Asimismo el titular del Ministerio de Fomento podrá modificar el contenido y determinaciones del modelo tipo de informe de evaluación de los edificios previsto en el anexo II.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 5 de abril de 2013.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Fomento,
ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

ANEXO I

Glosario de conceptos utilizados en este real decreto

Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Fomento, bajo la presidencia del titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, de dicho Ministerio.

Comisiones Bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes al amparo del Plan.

Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Unidad de Convivencia.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

Persona Adulta.

Son personas adultas para las menciones que se realizan en este Plan, aquellas que sean mayores de edad según nuestro ordenamiento jurídico.

Sectores preferentes.

Se consideran sectores preferentes aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular o que determinen las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, son los siguientes:

- Familias numerosas: en virtud de lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas y su normativa de desarrollo.
- Mujeres víctimas de violencia de género: en virtud de lo establecido en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.
- Personas con discapacidad: en virtud de lo regulado en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el Convenio marco de colaboración entre la Administración General del Estado y el CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad).
- Personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias: en virtud de lo establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Víctimas del terrorismo: en virtud de lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo.

En este caso, quedarán exonerados de la aplicación del umbral de renta familiar o de la unidad de convivencia las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista; el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados; así como los amenazados. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

Asimismo, en caso de empate entre los posibles beneficiarios de las ayudas, tendrán preferencia las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía. Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a éste último, por parte del Ministerio de Fomento, de una cuantía, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto o en el Real Decreto correspondiente al Plan estatal que sea de aplicación. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que se determine expresamente.

Coste subvencionable de la actuación.

Coste total de la actuación, incluyendo coste de ejecución material, honorarios profesionales, beneficio industrial, costes notariales y de registro y gastos generales y de gestión, excluidos impuestos, tasas y tributos.

ANEXO II

Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Piso/Letra:	C.P.:
Población:	Provincia:	
Ref. Catastral:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :		
El edificio objeto del presente informe es:	<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso:	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:	

(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾		
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:
Titular:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:	NIF/CIF:	
Titulación:		
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

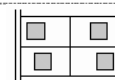
E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Otro:
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº total de locales:	Superficie media (m ²):	

Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):
Nº total de trasteros:	Superficie media (m ²):
Año de construcción:	Referencia ⁽³⁾ :
Año de rehabilitación integral:	Referencia ⁽³⁾ :

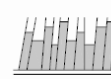
(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio⁽⁴⁾:

☐ Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:



☐ Edificación entre medianeras/adossada/ edificación en manzana cerrada:



Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales⁽⁴⁾.

Un solo núcleo de escaleras:

☐ Sin ascensor

☐ Con 1 ascensor

☐ Con 2 o más ascensores

Dos o más núcleos de comunicación vertical:

Nº total de escaleras :

Nº total de ascensores:

Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:

Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

Nº medio de viviendas por planta:

Nº medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:

Nombre del documento N°1:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°2:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°3:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°4:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS

CIMENTACIÓN

Sistemas de contención	<input type="checkbox"/> Muro de piedra	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica bloque	<input type="checkbox"/> Muro pantalla
	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Muro hormigón armado	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación superficial	<input type="checkbox"/> Zapatas, zanjas, pozos mampostería	<input type="checkbox"/> Zapatas o zanjas hormigón	<input type="checkbox"/> Losa
			<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Cimentación profunda	<input type="checkbox"/> Pilotes	<input type="checkbox"/> Pantallas	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Observaciones:			

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Muros de carga:		Pilares:	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> De piedra <input type="checkbox"/> De hormigón armado <input type="checkbox"/> De adobe <input type="checkbox"/> De tapial	<input type="checkbox"/> De fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> De bloque cerámico <input type="checkbox"/> De bloque hormigón <input type="checkbox"/> Con entramado de madera	<input type="checkbox"/> De ladrillo <input type="checkbox"/> De fundición <input type="checkbox"/> De acero <input type="checkbox"/> De hormigón armado	
Estructura horizontal	Estructura principal (vigas):	Forjado (Elementos secundarios, viguetas):	Forjado (Entrevigado):	<input type="checkbox"/> Forjado reticular
Planta Tipo	<input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálicas <input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> Tablero <input type="checkbox"/> Revoltón <input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica <input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón	<input type="checkbox"/> Losa hormigón <input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno ⁽⁵⁾	Forjado:	Forjado Sanitario:	<input type="checkbox"/> Solera	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo	<input type="checkbox"/> Idéntico al de P.Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P.Tipo		
Estructura de cubierta	Forjado horizontal y:	Cerchas, pórticos:	<input type="checkbox"/> Tablero cerámico <input type="checkbox"/> Tablero madera <input type="checkbox"/> Chapa/Sandwich	<input type="checkbox"/> Se desconoce/ Otro:
	<input type="checkbox"/> Capa formación pte. <input type="checkbox"/> Tabiquillos+tablero Forjado inclinado: <input type="checkbox"/> Hormigón armado <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> Vigas hormigón armado+tablero <input type="checkbox"/> Vigas metálicos +tablero <input type="checkbox"/> Vigas madera +tablero		
<i>Observaciones:</i>				

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS			
Fachada principal	Acabado Visto en Fachada Principal:		Acabado Revestido en Fachada Principal:
	% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Otros :		
	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se
Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías ⁽⁶⁾	Acabado Visto en Otras Fachadas:		Acabado Revestido en Otras Fachadas:
	% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Otros :		
	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se
Carpintería y vidrio en huecos	Tipo de carpintería predominante:	Tipo de vidrio predominante:	
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Doble acristalamiento <input type="checkbox"/> Triple acristalamiento	
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		<input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva <input type="checkbox"/> Con capa de control solar	
Azotea/Cubierta plana	<input type="checkbox"/> Transitable <input type="checkbox"/> No transitable	Cubierta inclinada	<input type="checkbox"/> Teja árabe <input type="checkbox"/> Teja plana u otra <input type="checkbox"/> Teja cemento <input type="checkbox"/> Pizarra
Superficie (m ²):	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Asfáltica <input type="checkbox"/> Chapa acero <input type="checkbox"/> Chapa cobre/zinc	Superficie (m ²):	
% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	Dispone de lámina impermeabilizante: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	Dispone de aislamiento térmico: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
<i>Observaciones:</i>			

(6) Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
Saneamiento Evacuación de aguas	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc).	<input type="checkbox"/> Bajantes Vistas Empotradas <input type="checkbox"/> Bajantes <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Colectores Vistos Enterrados <input type="checkbox"/> Colectores
Abastecimiento de agua	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua <input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público <input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Instalación eléctrica	El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes): <input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP) <input type="checkbox"/> De Interruptor Diferencial <input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes <input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales <input type="checkbox"/> Otros:	<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Calefacción	<input type="checkbox"/> Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central: <div style="margin-left: 40px;"> <input type="checkbox"/> Caldera comunitaria <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Otro: </div> Combustible Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción: % viviendas con Caldera(Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % viviendas con Calefacción electrica: Indicando: <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Radiadores % con Otros:
Agua Caliente Sanitaria ACS	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema de ACS Central: Combustible para producción ACS: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS: % viviendas con Calentadores (Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano % viviendas con Calentadores eléctricos: % con Otros:
Gas canalizado para instalaciones domésticas	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
Refrigeración	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración: <div style="margin-left: 40px;"> <input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento <input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento </div>	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado): Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas: Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación:
Ventilación y renovación de aire	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas: <input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Patinejos <input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.	<input type="checkbox"/> Mecánica <input type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Híbrida
Protección Contra Incendios	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Un sistema de detección de incendios. <input type="checkbox"/> Un sistema de alarma <input type="checkbox"/> Extintores móviles	<input type="checkbox"/> Hidrantes exteriores <input type="checkbox"/> Columna seca <input type="checkbox"/> Boca de incendios equipada
Protección contra el rayo	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Pararrayos de puntas <input type="checkbox"/> Pararrayos Faraday <input type="checkbox"/> Pararrayos con sistemas activos (ionizantes) <input type="checkbox"/> Otro tipo de pararrayos:	<input type="checkbox"/> Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias <input type="checkbox"/> Red de tierra
Instalaciones de Comunicaciones ICT	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TDT <input type="checkbox"/> Antena para recepción de TV satélite <input type="checkbox"/> Acceso de pares de cobre	<input type="checkbox"/> Acceso de telecomunicaciones por cable <input type="checkbox"/> Acceso de fibra óptica <input type="checkbox"/> Accesos inalámbricos <input type="checkbox"/> Otras instalaciones de ICT
<i>Observaciones:</i>		

*Parte I: Estado de conservación***I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN**

Fecha/s de visita:

Nº de viviendas inspeccionadas:

Nº de locales u otros usos inspeccionados⁽⁷⁾:Impedimentos a la hora de realizar la visita⁽⁷⁾:Medios empleados durante la inspección⁽⁷⁾:Pruebas o catas realizadas⁽⁷⁾:

Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:

Observaciones:

(7) La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS

Fecha de la última inspección:

Técnico:

Resultado:

Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:

Observaciones:

I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO**I.3.1 CIMENTACIÓN**

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.2 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

☐ Favorable

☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

☐ Favorable

☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

☐ FAVORABLE

☐ DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

En.....,
a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

I.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta. <i>Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran “Deficiencias Graves”, las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como “Desfavorable”.</i>		
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN		
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
	Otras deficiencias en Cimentación	
DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA		
Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
	Otras deficiencias en la Estructura Vertical	
Estructura Horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
Estructura de Cubierta	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal	
	Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
Estructura de Escaleras	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta	
	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
	Abombamiento de muros de escalera	
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera	
Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras	
	Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras	
	DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento	
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
Acabados de Fachada	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento	
	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada:	

Carpintería Exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
Elementos Adosados a Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tolderos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
Otros Elementos de Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	
Otras deficiencias	Otras deficiencias en cerramientos verticales	
DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS		
Azoteas y cubiertas planas	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas	
	Anidamiento de aves en azoteas	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	
Cubiertas inclinadas	Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta	
	Anidamiento de aves en cubierta	
Otros Elementos de Cubierta	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.	
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
Instalación de Abastecimiento Agua	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	
Instalación de Saneamiento	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
	Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento	
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento	

I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO

La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		SI
Instalación Eléctrica	Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio	
Instalaciones de Calefacción / ACS	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción	
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción	
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
Instalación de Ascensor	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas	
Instalaciones de Protección	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	
	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios	
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	
Instalación de Gas	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	
	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	
Depósitos Combustible	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	
Ins.Telecomunicaciones ICT	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar:	
Otra documentación:		

Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad

☐ Uso residencial vivienda:

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

- 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria

☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:

- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:

☐ No ☐ Si

- 1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible

☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:

- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran

- La entrada accesible al edificio

☐ No

☐ Si

- La entrada accesible al edificio

☐ No

☐ Si

- Las zonas comunitarias

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas

- Entre sí

☐ No

☐ Si

- Con las viviendas situadas en las mismas plantas

☐ No

☐ Si

- Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)**PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES**

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

☐ No ☐ Si

2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES **(Según CTE-DB-SUA 9)**

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el “SIA”

- Los ASCENSORES ACCESIBLES

☐ No

□ Si

- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente

☐ No

□ Si

En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el “SIA” complementado en su caso con flecha direccional

☐ No

□ Si

En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:

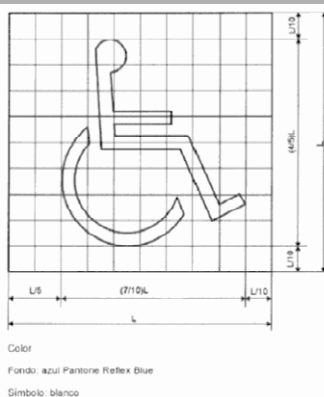
3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el “SIA” complementado en su caso con flecha direccional

☐ No

□ Si

OBSERVACIONES:

GRAFÍCO DEL “SIA”



☐ Residencial público y otros usos:

II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

- 4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores ⁽¹¹⁾ ☐ No ☐ Si
- OBSERVACIONES:

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

- 4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula
- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
- 4.3. El edificio tiene más de 200 m² de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)
- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
- 4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)
- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
- 4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m² de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles
- ☐ No ☐ Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:
- ☐ Ascensor o rampa accesible
- ☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
- Especificar dimensiones:
- ☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible
- OBSERVACIONES:

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

- 4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:
- Entre sí ☐ No ☐ Si
- Con las zonas de uso público ☐ No ☐ Si
- Con los elementos accesibles ☐ No ☐ Si
- Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50m² ☐ No ☐ Si
- OBSERVACIONES:

II.5. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS

Para edificios de uso residencial público, indicar:

5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

OBSERVACIONES:

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE

☐ No ☐ Si

Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

☐ No ☐ Si

Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:

5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

En todo caso, indicar:

5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

PLAZAS RESERVADAS

Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:

5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Si

5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA

☐ No ☐ Si

Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:

5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:

5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/ó los de uso público en todo caso, indicar:

5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

☐ No☐ Si

5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES ⁽¹²⁾ en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA

II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
(Según CTE-DB-SUA 9)**DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN****En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):**

- 6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.
- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes)::

- 6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional
- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| - Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

- 6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m. y 1,20 m. junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

En todo caso:

6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES

☐ No ☐ Si, en este caso indicar si cuentan con indicación:

- En BRAILLE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.

☐ No☐ Si

- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina

☐ No☐ Si

6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO

☐ No ☐ Si, en este caso indicar:

- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS:

☐ No☐ Si

6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA

☐ No ☐ Si, en este caso indicar si dichas BANDAS:

- Son de color contrastado con el pavimento

☐ No☐ Si- Tienen un relieve de altura 3 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio☐ No☐ Si- Tienen un relieve de altura 5 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio☐ No☐ Si

- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera

☐ No☐ Si

- Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA

☐ No☐ Si

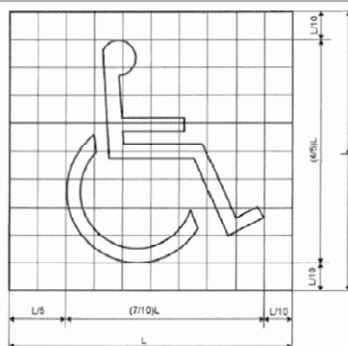
ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm

6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto

☐ No☐ Si

OBSERVACIONES:

GRAFÍCO DEL "SIA"



Color

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

El técnico competente abajo firmante valora que:

☐ **EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**

☐ **EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:**

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN PLAZAS RESERVADAS
☐ EN PISCINAS
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN MOBILIARIO FIJO
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ⁽¹³⁾

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación.

(considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿ existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)?.

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

☐ EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad.

☐ EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DEREALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad,
☐ total o ☐ parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad:

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción:

Coste estimado: _____ €

(13) Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por Ajuste razonable: “*las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda*”.

(14) Ver artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

En.....,
a.....de.....de.....

Firmado: El Técnico competente:

Parte III: Certificado de eficiencia energética

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.